Période PPI n°4
2017/2021
Situation au
31/12/2017



rapport d'activité 2017

·epfl···

dauphiné
établissement
public foncier
local



Première année du quatrième programme pluriannuel d'intervention de notre établissement public foncier local du dauphiné, l'année 2017 a connu une activité soutenue.
Le niveau d'engagement atteint l'objectif ambitieux fixé pour le PPI acquisition : 14 M€. Les demandes de sorties de portage (17 M€) dépassent pour la première fois celles des entrées, assurant une rotation importante du stock.
Mais surtout un chiffre important et symbolique doit être retenu : celui de 1 000 logements. Notre epfl a engagé les cessions de fonciers qui permettront la construction de plus de 1 000 logements (1 039) dont 39% de logements sociaux (405).

A l'heure où le Ministère de la Cohésion Territoriale insiste sur les nécessaires efforts pour la production de logements, notre établissement peut être fier de sa contribution par l'action foncière publique à l'offre de terrains constructibles sur le département de l'Isère. Le fonds de minoration foncière devient pleinement efficient, en aidant les opérations à hauteur de 1,51 M€, pour 7 opérations produisant 346 logements, avec une décote de 22%.

L'epfl du dauphiné est également présent sur d'autres thématiques telles que le développement économique, les équipements publics et les espaces naturels et de loisirs, répondant ainsi aux sollicitations de ses membres.

2017 est également une année de forte sollicitation pour le proto-aménagement, avec le lancement des études préalables à de nombreux chantiers de déconstruction, désamiantage et dépollution. Parmi ceux-ci émerge le site industriel ex-ECOCIS à Voreppe. Au terme d'une liquidation judiciaire, l'epfl s'est porté acquéreur, pour son propre compte, du tènement, des bâtiments et des machines-outils.
C'est un nouveau défi pour notre établissement avec la cession et le démontage de l'outil industriel, avant le démantèlement des bâtiments pour réaliser une réserve foncière de 15 ha aux portes de Voiron et de Grenoble.

L'epfl du dauphiné s'affirme ainsi comme un acteur public essentiel du renouvellement urbain et ceci sur toutes les échelles d'amplitude d'opérations qui sont menées sur des situations urbaines des plus diversifiées.

Cette dynamique se poursuit en 2018. Le projet d'établissement en cours d'élaboration devra nous donner les moyens de répondre encore mieux aux besoins de développement de la politique foncière des territoires.



Christine Garnier
Présidente de
l'epfl du dauphiné
Juin 2018

Le périmètre d'intervention 2017

CA du Pays Voironnais
95 953 hab.

CC de Bièvre Est
22 343 hab.

le grand-lemps
voiron
st-laurent-du-pont
allevard

CC Pays du Grésivaudan
104 039 hab.

crolles

Grenoble - Alpes Métropole
452 687 hab.

vinay
grenoble
st-marcellin
vizille
le bourg-d'oisans
pont-en-royans
villard-de-lans

Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté
45 534 hab.

monestier-de-clermont
la mure
mens

CC de l'Oisans
10 940 hab.

CC Massif du Vercors
12 295 hab.

CC de la Matheysine
19 727 hab.

CC du Trièves
10 233 hab.

25 km

Périmètre d'intervention au 01/01/2018	
1 Métropole	
1 Communauté d'Agglomération	144 communes
2 Communautés de Communes	1 763 km^2
3 communes adhérentes à titre individuel	620 498 habitants

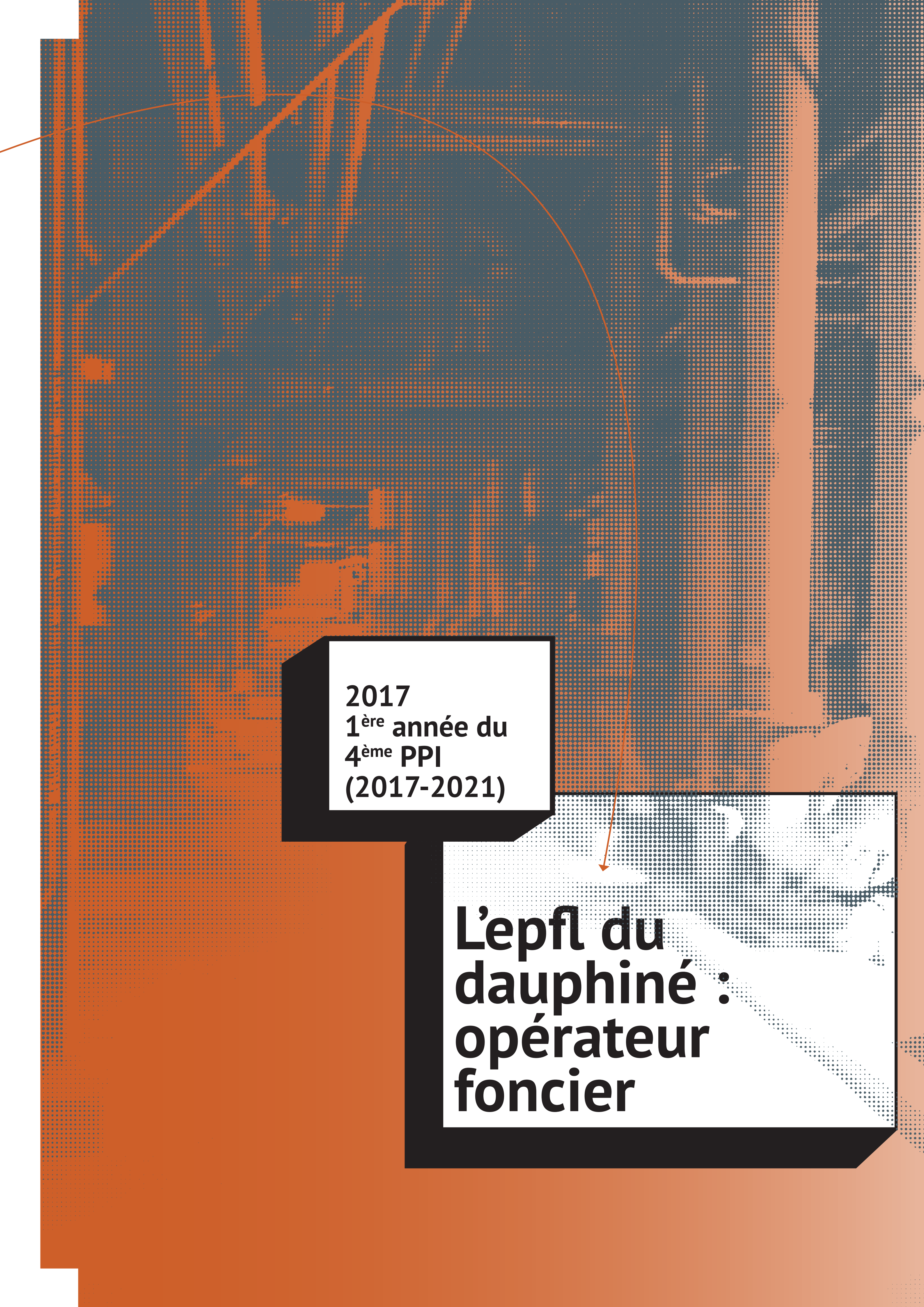
Périmètre de cohérence		**Couverture**
1 Métropole	283 communes	51 % des communes
1 Communauté d'Agglomération	4 858 km^2	36 % de la superficie
7 Communautés de Communes	773 751 habitants	80 % de la population



Périmètre d'intervention

Périmètre de cohérence

(*) données INSEE : Population légale des communes en vigueur au 1er janvier 2018
Sources : IGN - INSEE ;
Réalisation : epfl dauphiné, décembre 2018


2017
1ère année du
4ème PPI
(2017-2021)
L'epfl du dauphiné : opérateur foncier

Décisions d'acquisition du Conseil d'administration

2017, une cible atteinte...

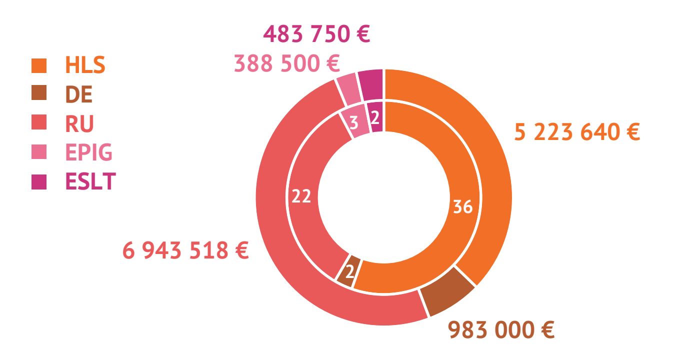
L'activité du Conseil d'administration est soutenue durant cette année 2017. Lors des 4 séances de l'année, 65 délibérations d'acquisition ont été prises pour un montant de 14,02 M€ auxquelles s'ajoutent 5 délibérations de proto-aménagement pour 3,12 M€, soit un engagement total de 17,23 M€.
Les sollicitations sont assez diverses tant par leur nature et leur montant que par leur inscription dans les volets de portage.



14,02 M€ pour 65 délibérations d'acquisitions au PPI

Les sollicitations des collectivités membres mobilisent essentiellement les volets HLS (Habitat et Logement social) et RU (renouvellement urbain) qui représentent 89% des délibérations et 87% des volumes financiers.

Volets thématiques	Montant	Montant rapporté au total	Nb de délibérations
RU	6 943 518 €	49,52%	22
HLS	5 223 640 €	37,25%	36
DE	983 000 €	7,01%	2
ESLT	483 750 €	3,45%	2
EPIG / EN	388 500 €	2,77%	3
Total	**14 022 408 €**	**100 %**	**65**



Dont 2.37 M€ pour 18 décisions de préemption

Le rythme des sollicitations de l'epfl du dauphiné pour des acquisitions par la procédure de préemption sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole se poursuit et reste important.

Des sollicitations d'autres territoires membres se sont également exprimées durant cette année pour la délégation du droit de préemption à l'epfl du dauphiné. Le dispositif juridique et le circuit d'information devra être consolidé sur ces epci ou communes.

Volets thématiques	Montant	Montant rapporté au total	Nb de délibérations
RU	514 600 €1	22 %	6
HLS	857 140 €	78 %	12
DE	0 €	0%	
ESLT	0 €	0%	
EPIG/EN	0 €	0%	
Total	**2 371 740 €**	**100%**	**18**

Les décisions de préemption 2017 visent majoritairement le volet HLS avec une attention particulière pour les communes en situation de carence ou de fort déficit de logements locatifs sociaux. Cette situation a fait l'objet de la signature d'un contrat de mixité sociale entre l'Etat, les communes et l'epfl.

Volets thématiques :
HLS : Habitat et **L**ogement **S**ocial
RU : Renouvellement **U**rbain
DE : Développement **É**conomique
EPIG : Équipements et **P**rojets d'**I**ntérêt **G**énéral
ESLT : Espaces **S**tratégiques **L**ong **T**erme
ENL : Espaces **N**aturels ou de **L**oisir

Le dispositif des baux à réhabilitation et à construction

Les Baux à réhabilitation

20 biens ont fait l'objet d'une décision de mise à bail générant un montant total de 1.4M€ de redevances capitalisées.

La mise en place de la procédure des baux à réhabilitation a été initiée en 2016. Elle vise la production par le bailleur Un Toit Pour Tous (réseau Abbé Pierre) de 20 logements par an et une sollicitation du fonds de minoration à hauteur de 500 000 €.
En 2017, les objectifs ont été réalisés. La décote observée au titre du fonds de minoration est en moyenne de l'ordre 30% du prix principal d'acquisition.
6 Communes ont été concernées par cette démarche en 2017 : Claix – Meylan - Grenoble – St Egrève – Sassenage – Seyssinet-Pariset

	2017
Nb de logements créés	20
Surface moyen/logement	60
Prix acquisition M€	2
Montant redevance capitalisée M€	1,4
Fonds de minoration M€	0,5
Durée moyenne du bail	53

19 baux à réhabilitation sont signés pour un montant total de 1.1M€ de redevance capitalisée.

Les signatures de baux à réhabilitation réalisées en 2017 portent sur les décisions initiées en 2016 (également 6 Communes concernées : Claix – Grenoble – St Egrève – St Martin d'Hères – Sassenage – Vif) et la mise en œuvre effective de la moitié des décisions prises en 2017.

	2017	Dont issus des délibération 2016
Nb de logements créés	21	11
Surface moyen/logement	62	65
Prix acq. M€	1,8	0.9
Montant redev. capitalisée M€	1,1	0.5
Fds minoration M€	0,6	0,4
Durée moyenne du bail	52	50



Un appartement mis à bail UTPT
Rue des Aiguinards, Meylan

Les Baux à construction

2 décisions de mise à bail pour un montant total de 1M€ de redevance capitalisée.

Les mises à bail portent sur 2 territoires : Grenoble Alpes Métropole et la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais ; toutes deux collectivités garantes des projets.

Concernant la Métro, le bail à construction permet la réalisation d'une opération d'habitat et logement social, dont la mise en réserve foncière a débuté en 2007.
Concernant la CAPV, il s'agit de la poursuite de la réalisation de l'opération « Ferdinand Buisson » sur la commune de Coublevie, volet Renouvellement urbain, détaillée ci-dessous, rubrique « *Signatures* ».

Projet	**Opération Les Javaux – Métro - HLS** Edification d'un immeuble de 22 LLS – SP 1 677m²	**Opération F. Buisson – CAPV - RU** Pôle médicosocial : - Edification d'un foyer de 40 appartement T1 bis, PLS et services - Réhabilitation du bâtiment l'Orangeraie permettant un accueil de jour de 60 places
Preneur	ACTIS	OPAC/AFIPAIEM
Montant redev. capitalisée M€	0,7	0,3
Fds minora-tion M€	0,7	0,3
Durée du bail	65	40

1 bail à construction signé pour un montant total de 0.5M€ de redevance capitalisée.

Projet	**Opération F. Buisson – CAPV - RU** Pôle médicosocial – 30 Places d'hébergement permanent – 10 Places d'accueil temporaire – SP 2 722 m²
Preneur	AFG Autisme
Montant redev. capitalisée M€	0,5
Fds minora-tion M€	0,5
Durée du bail	55

La signature de ce bail, issue d'une décision de 2016, s'inscrit dans l'opération « Ferdinand Buisson » sur la Commune de Coublevie, collectivité garante CAPV.
Cette opération a débuté en 2016 par l'acquisition d'une partie du site accueillant auparavant l'ancien lycée d'Enseignement Professionnel Ferdinand Buisson, soit environ 1ha divisé en 2 lots aménagés et comprenant 8 bâtiments pour 3 905m² de surface bâtie et un prix principal d'acquisition de 1,5 M€.

Le projet d'ensemble porte sur un programme mixte socio-éducatif, comprenant un pôle de formation et un pôle médico-social.
La première réalisation de ce projet se traduit par la signature du bail et la pose de la 1ère pierre du bâtiment en 2017.

Volets thématiques :
HLS : **H**abitat et **L**ogement **S**ocial
RU : **R**enouvellement **U**rbain
DE : **D**éveloppement **É**conomique
EPIG : **É**quipements et **P**rojets d'**I**ntérêt **G**énéral
ESLT : **E**spaces **S**tratégiques **L**ong **T**erme
ENL : **E**spaces **N**aturels ou de **L**oisir



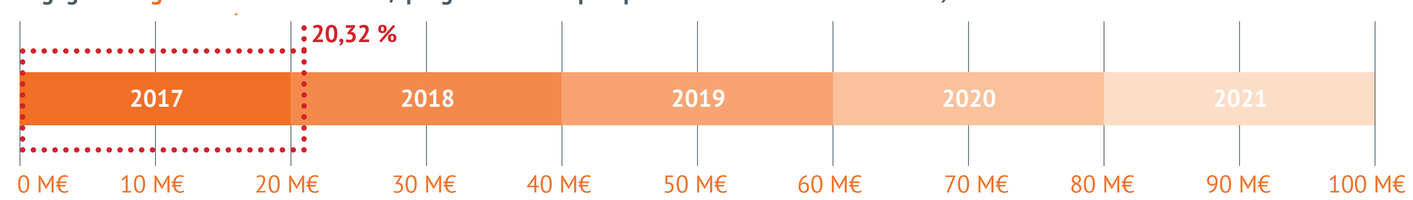


Site rue Les Javaux, Eybens

Site avenue Ferdinand Buisson, Coublevie

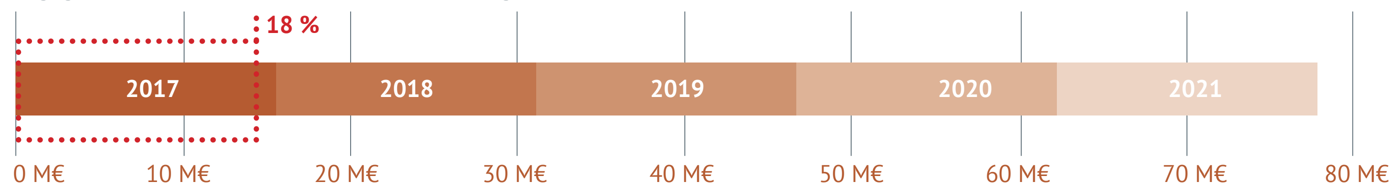
La réalisation de la 1ère année du PPI n°4 / 2017 -2021

Engagement global de l'année 2017 / programmation quinquennale. Réalisation 2017 : 20,38 M€



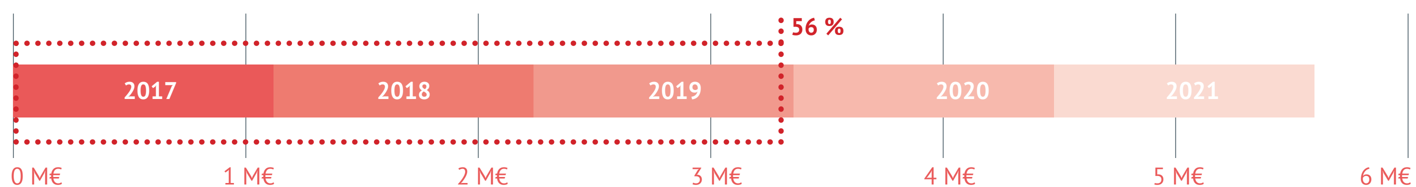
L'année 2017 voit un engagement global du PPI dépasser la cible de la programmation quinquennale. Ainsi, l'epfl du dauphiné prend de l'avance sur l'enveloppe globale délibérée le 22 juin 2017. Les graphes suivants montrent que cette situation est le fait d'un engagement très important en termes de proto-aménagement.

Engagement d'acquisition de l'année 2017 / programmation quinquennale. Réalisation 2017 : 14,00 M€



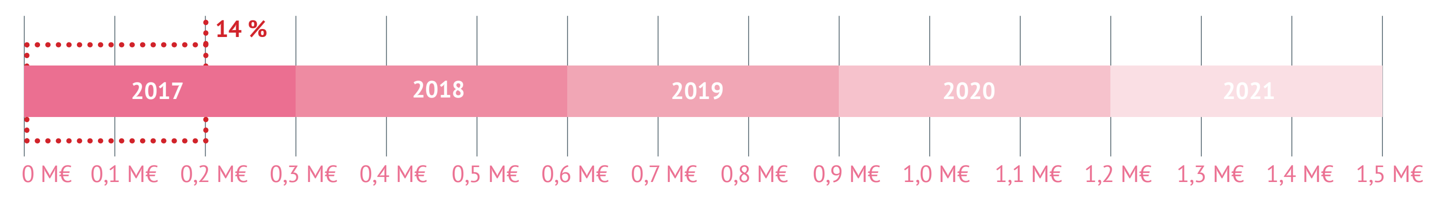
l'objectif annuel d'engagement des acquisitions est presque atteint. Il correspond au rythme de croisière constaté en année normale de fonctionnement des instances.

Engagement de proto-aménagement de l'année 2017 / programmation quinquennale. Réalisation 2017 : 3,15 M€



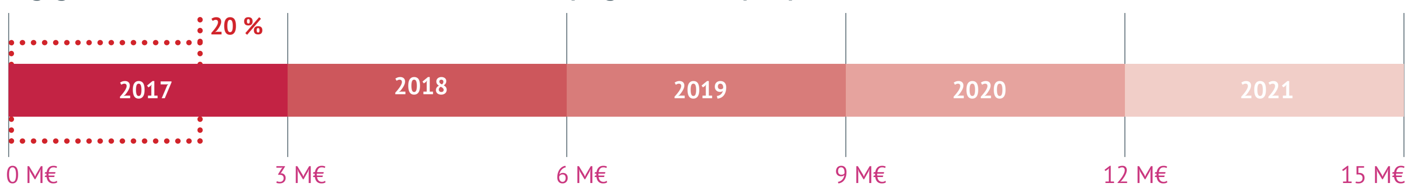
Les sollicitations pour des interventions de proto-aménagement vont croissant et 2017 voit le rythme s'accélérer fortement avec un montant global représentant presque trois années de programmation. Cette situation est le résultat de la prise en compte de dossiers importants de démantèlement de sites industriels ou de projets de renouvellement urbain.

Engagement des études de l'année 2017 / programmation quinquennale. Réalisation 2017 : 0,21 M€

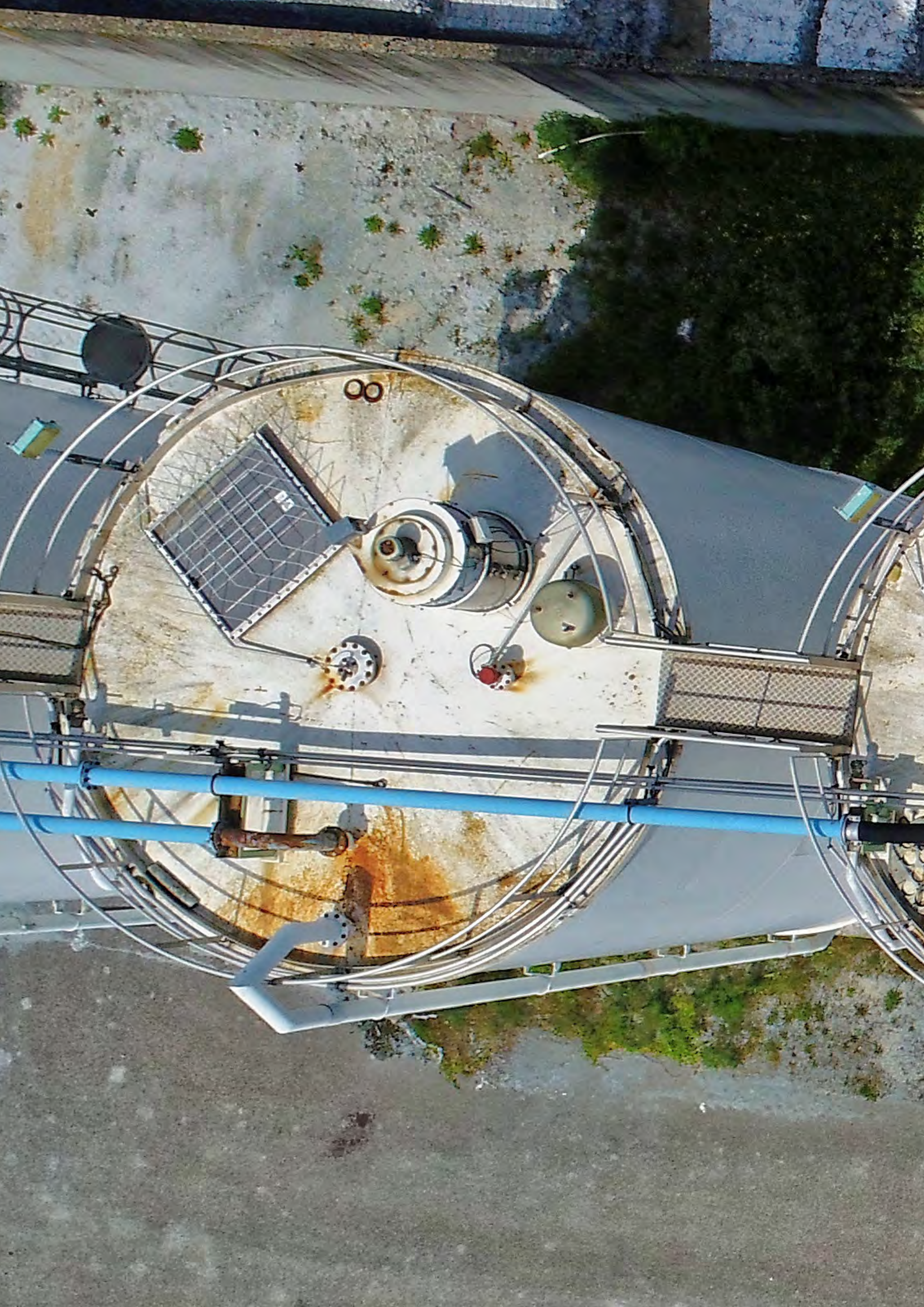


L'engagement en matière d'études est légèrement inférieur à la cible du PPI 2017 - 2021 pour cette 1ère année, mais les sollicitations initiées fin 2017 et début 2018 témoignent d'une croissance prévisible pour les années à venir.

Engagement du fonds de minoration de l'année 2017 / programmation quinquennale. Réalisation 2017 : 3 M€



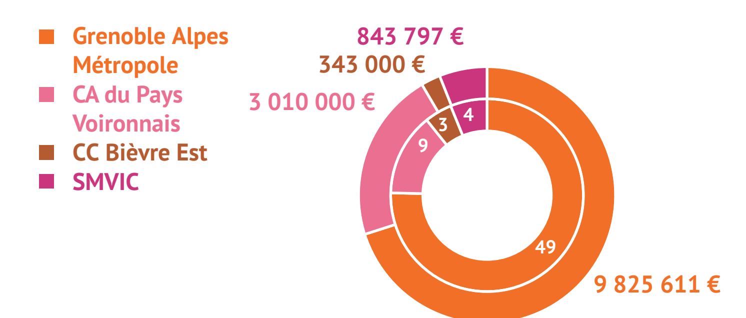
2017 est la 1ère année de mise en œuvre du Fonds de Minoration dans le PPI, après une année « test » en 2016. Les dossiers validés par les epci bénéficiant de l'enveloppe affectée portent sur des actions de logements sociaux principalement aux termes des orientations 1 (proto-aménagement), orientation 2 (aide à la SP logement locatif social) ou oriention 3 (démembrement de propriété sous la forme de mise à bail à réhabilitation pour des logements PLAI en diffus, ou bail à construction).





Les niveaux de réalisation par territoire

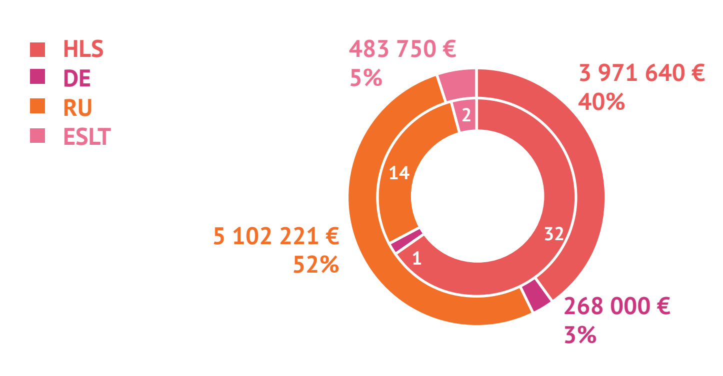
- Grenoble-Alpes Métropole pour 9.83 M€ et 75% du montant total engagé.
- Com. Agglo du Pays Voironnais pour 3.01 M€ ;
- Com Com Bièvre-Est pour 0,34 M€ ;
- St Marcellin Vercors Isère Communauté pour 0,84 M€ ;



Volets thématiques :
HLS : Habitat et **L**ogement **S**ocial
RU : Renouvellement **U**rbain
DE : Développement **É**conomique
EPIG : Équipements et **P**rojets d'**I**ntérêt **G**énéral
ESLT : Espaces **S**tratégiques **L**ong **T**erme
ENL : Espaces **N**aturels ou de **L**oisir

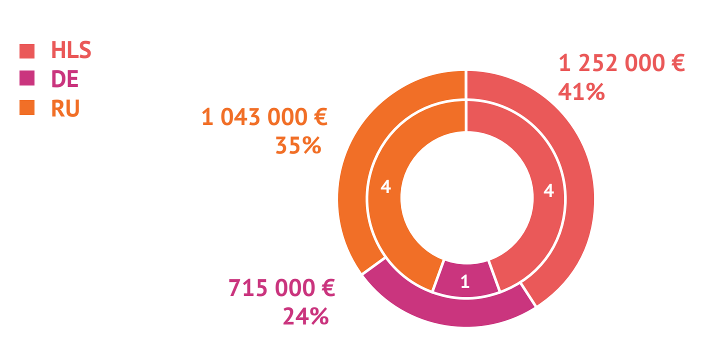
Grenoble-Alpes Métropole

49 délibérations d'acquisition sur les 65 votées par le Conseil d'administration de l'epfl du dauphiné portent sur des biens situés sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole.
Cette année se caractérise par la part des portages au titre des volets HLS et RU acquisitions qui dépasse les 90% sur le secteur de Grenoble Alpes–Métropole. Cette situation est le résultat d'une forte intervention dans des copropriétés pour la maîtrise d'appartements destinés aux bailleurs sociaux dans le diffus.



Communauté d'agglomération du Pays Voironnais

Sur le secteur de la CAPV, les sollicitations sont soutenues par quelques opérations de renouvellement urbains sur la ville centre de Voiron. Un important dossier de développement économique est initié par notre établissement avec le portage d'un ancien site industriel de 15 hectares sur la Zone d'activités de Centr'alp à Voreppe acquis au terme de la procédure de liquidation.



Saint Marcellin Vercors Isère Communauté

La nouvelle intercommunalité prend ses marques et définit durant cette année 2017 ses axes d'intervention foncière prioritaires. Les acquisitions réalisées sont issues de demandes communales.

RU
EPIG

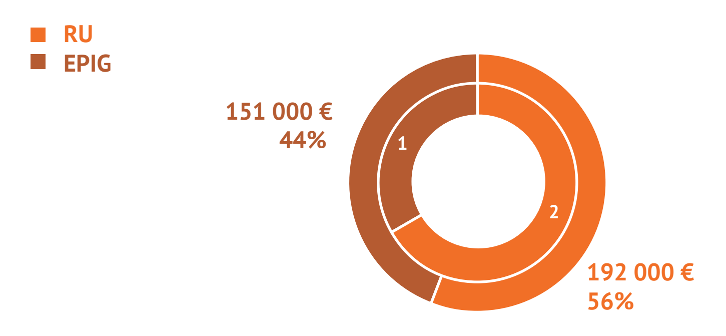
237 500 €
28%

2
2

606 297 €
72%

Communauté de Communes Bièvre Est

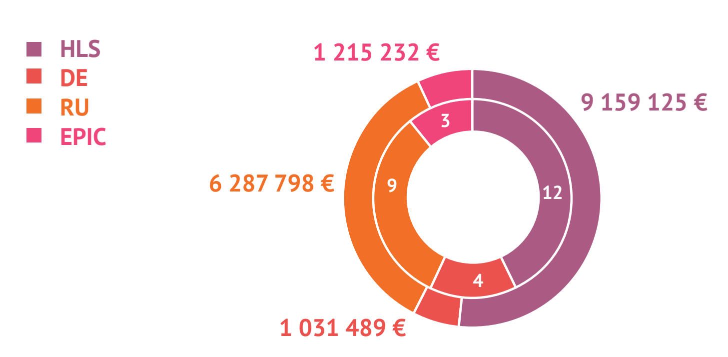
Une activité modérée cette année pour le secteur de Bièvre Est où les sollicitations concernent principalement des opportunités d'acquisition.



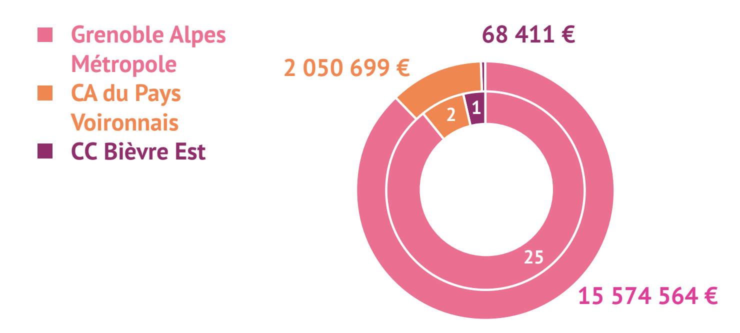
Décisions de cession du Conseil d'administration

17.69 M€ de produits de cession pour 28 délibérations

2017 restera une année « record » pour le montant total des cessions engagées. Avec 28 délibérations pour un montant total de 17.69 M€.



21 délibérations concernent des projets d'habitat qui représentent une production de plus de 1 000 logements dont 39% de logements sociaux.



Grenoble-Alpes Métropole reste le principal demandeur de ces sorties de portage.

La 1ère année de mise en œuvre du Fonds de Minoration Foncière

Ces opérations en fin de portage sont aidées au titre du **fonds de minoration** 2017 à hauteur de **1.51 M€** :
- Soutien proto-aménagement 40 %
- Production de logements 60 %

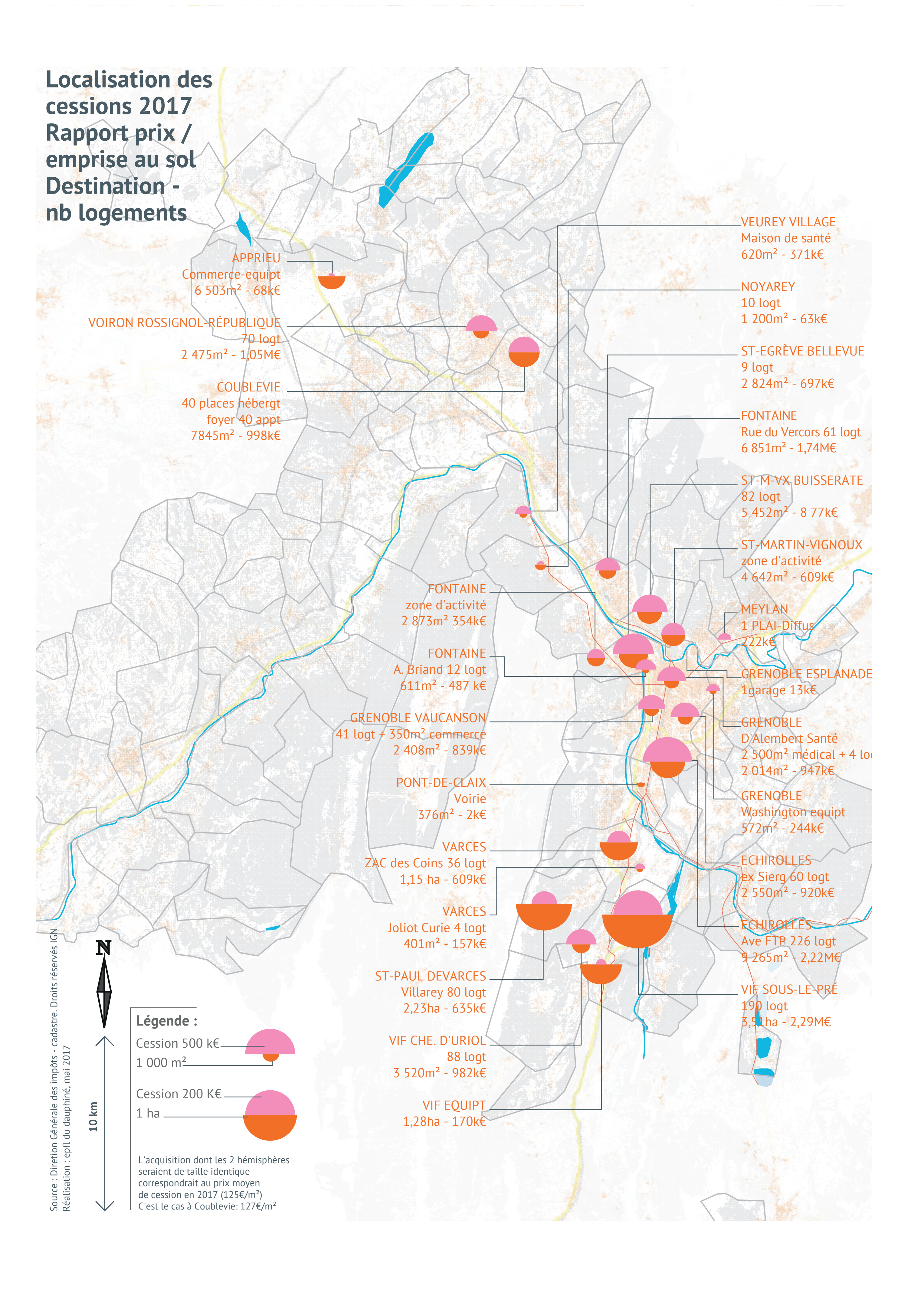
Pour :
- **7 opérations produisant 346 logements dont 87 LLS, soit 25% des logements produits.**
- **Une décote de 22% du produit de cession initialement attendu.**

Mutations ou transferts de propriétés

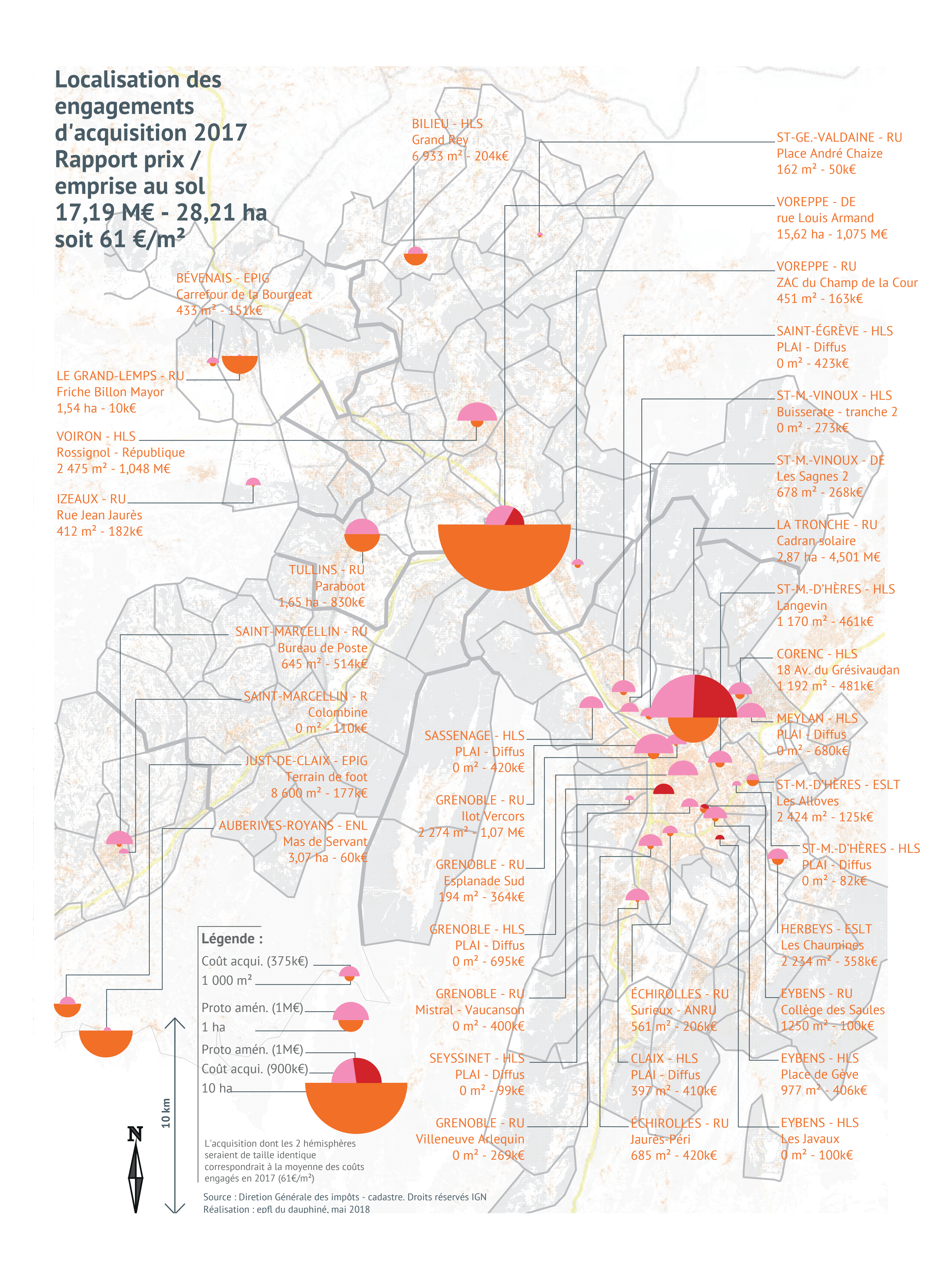
Il s'agit ici des actes établis par devant notaires en application des délibérations du Conseil d'administration, englobant les soldes des délibérations antérieures à 2017 et partie des délibérations 2017 réalisées.

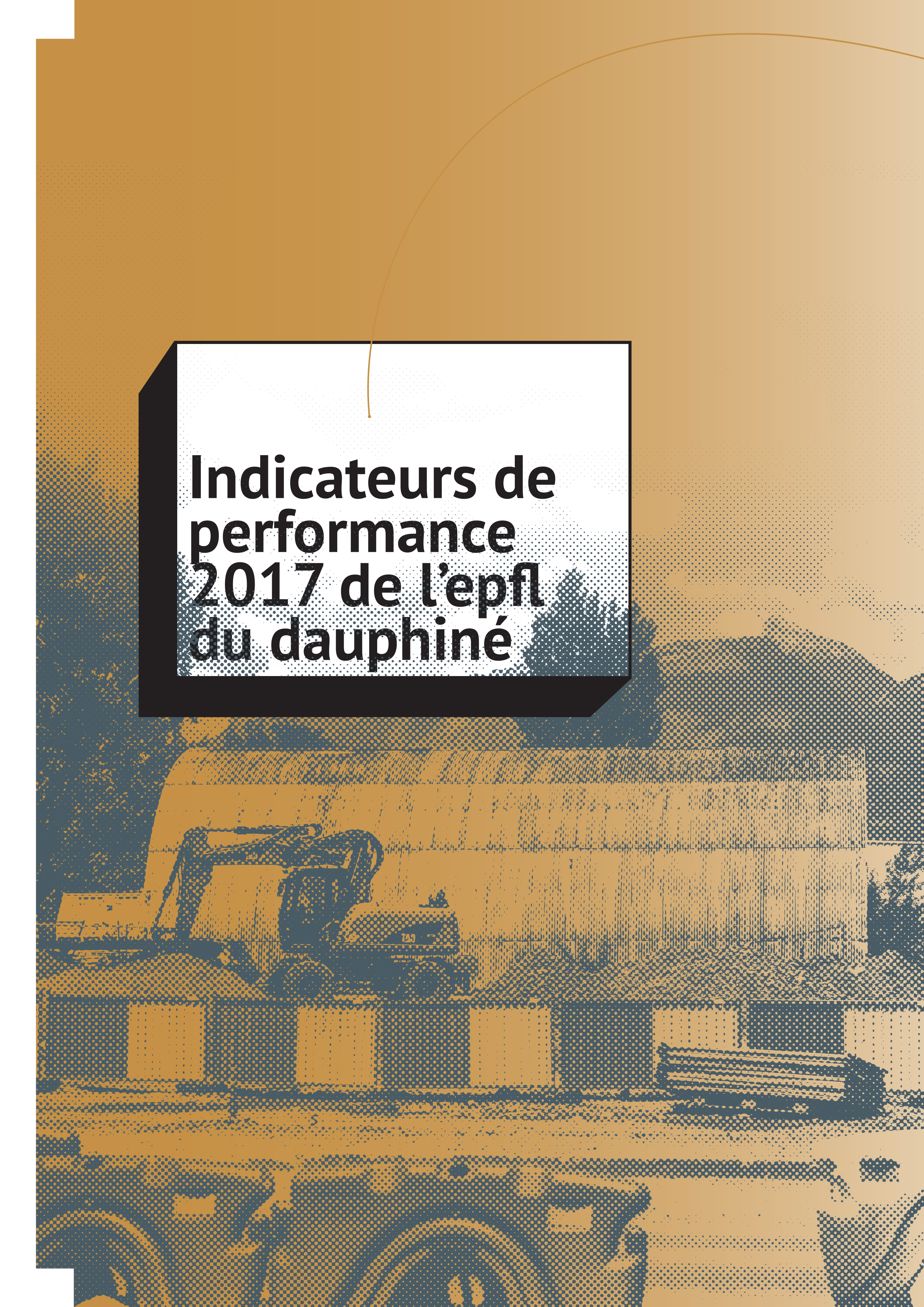
55 actes d'acquisitions signés en 2017 : 7.94 M€ en enveloppe affectée, dont 42 actes issus de délibérations 2017 pour un montant de 6.32M€

15 actes de cession signés en 2017 : 7.19 M€ de recettes, dont 9 actes issus de délibérations 2017 pour un montant de 4.98M€



Localisation des cessions 2017
Rapport prix / emprise au sol
Destination - nb logements
APPRIEU
Commerce-equipt
6 503m² - 68k€
VOIRON ROSSIGNOL-RÉPUBLIQUE
70 logt
2 475m² - 1,05M€
COUBLEVIE
40 places hébergt
foyer 40 appt
7845m² - 998k€
VEUREY VILLAGE
Maison de santé
620m² - 371k€
NOYAREY
10 logt
1 200m² - 63k€
ST-EGRÈVE BELLEVUE
9 logt
2 824m² - 697k€
FONTAINE
Rue du Vercors 61 logt
6 851m² - 1,74M€
ST-M-VX BUISSERATE
82 logt
5 452m² - 8 77k€
ST-MARTIN-VIGNOUX
zone d'activité
4 642m² - 609k€
MEYLAN
1 PLAI-Diffus
222k€
GRENOBLE ESPLANADE
1garage 13k€
GRENOBLE
D'Alembert Santé
2 500m² médical + 4 lo
2 014m² - 947k€
GRENOBLE
Washington equipt
572m² - 244k€
ECHIROLLES
ex Sierg 60 logt
2 550m² - 920k€
ECHIROLLES
Ave FTP 226 logt
9 265m² - 2,22M€
VIF SOUS-LE-PRÉ
190 logt
3,51ha - 2,29M€
FONTAINE
zone d'activité
2 873m² 354k€
FONTAINE
A. Briand 12 logt
611m² - 487 k€
GRENOBLE VAUCANSON
41 logt + 350m² commerce
2 408m² - 839k€
PONT-DE-CLAIX
Voirie
376m² - 2k€
VARCES
ZAC des Coins 36 logt
1,15 ha - 609k€
VARCES
Joliot Curie 4 logt
401m² - 157k€
ST-PAUL DEVARCES
Villarey 80 logt
2,23ha - 635k€
VIF CHE. D'URIOL
88 logt
3 520m² - 982k€
VIF EQUIPT
1,28ha - 170k€
N
10 km
Légende :
Cession 500 k€
1 000 m²
Cession 200 K€
1 ha
L'acquisition dont les 2 hémisphères seraient de taille identique correspondrait au prix moyen de cession en 2017 (125€/m²)
C'est le cas à Coublevie: 127€/m²
Source : Diretion Générale des impôts - cadastre. Droits réservés IGN
Réalisation : epfl du dauphiné, mai 2017


Localisation des engagements d'acquisition 2017 Rapport prix / emprise au sol
17,19 M€ - 28,21 ha
soit 61 €/m²
BILIEU - HLS
Grand Rey
6 933 m² - 204k€
ST-GE.-VALDAINE - RU
Place André Chaize
162 m² - 50k€
VOREPPE - DE
rue Louis Armand
15,62 ha - 1,075 M€
VOREPPE - RU
ZAC du Champ de la Cour
451 m² - 163k€
BÉVENAIS - EPIG
Carrefour de la Bourgeat
433 m² - 151k€
SAINT-ÉGRÈVE - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 423k€
LE GRAND-LEMPS - RU
Friche Billon Mayor
1,54 ha - 10k€
ST-M.-VINOUX - HLS
Buisserate - tranche 2
0 m² - 273k€
VOIRON - HLS
Rossignol - République
2 475 m² - 1,048 M€
ST-M.-VINOUX - DE
Les Sagnes 2
678 m² - 268k€
IZEAUX - RU
Rue Jean Jaurès
412 m² - 182k€
LA TRONCHE - RU
Cadran solaire
2,87 ha - 4,501 M€
TULLINS - RU
Paraboot
1,65 ha - 830k€
ST-M.-D'HÈRES - HLS
Langevin
1 170 m² - 461k€
SAINT-MARCELLIN - RU
Bureau de Poste
645 m² - 514k€
CORENC - HLS
18 Av. du Grésivaudan
1 192 m² - 481k€
SAINT-MARCELLIN - R
Colombine
0 m² - 110k€
MEYLAN - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 680k€
SASSENAGE - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 420k€
JUST-DE-CLAIX - EPIG
Terrain de foot
8 600 m² - 177k€
ST-M.-D'HÈRES - ESLT
Les Alloves
2 424 m² - 125k€
GRENOBLE - RU
Ilot Vercors
2 274 m² - 1,07 M€
AUBERIVES-ROYANS - ENL
Mas de Servant
3,07 ha - 60k€
ST-M.-D'HÈRES - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 82k€
GRENOBLE - RU
Esplanade Sud
194 m² - 364k€
GRENOBLE - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 695k€
HERBEYS - ESLT
Les Chaumines
2 234 m² - 358k€
Légende :
Coût acqui. (375k€)
1 000 m²
Proto amén. (1M€)
1 ha
Proto amén. (1M€)
Coût acqui. (900k€)
10 ha
10 km
N
L'acquisition dont les 2 hémisphères seraient de taille identique correspondrait à la moyenne des coûts engagés en 2017 (61€/m²)
GRENOBLE - RU
Mistral - Vaucanson
0 m² - 400k€
ÉCHIROLLES - RU
Surieux - ANRU
561 m² - 206k€
EYBENS - RU
Collège des Saules
1250 m² - 100k€
SEYSSINET - HLS
PLAI - Diffus
0 m² - 99k€
CLAIX - HLS
PLAI - Diffus
397 m² - 410k€
EYBENS - HLS
Place de Gève
977 m² - 406k€
GRENOBLE - RU
Villeneuve Arlequin
0 m² - 269k€
ÉCHIROLLES - RU
Jaurès-Péri
685 m² - 420k€
EYBENS - HLS
Les Javaux
0 m² - 100k€
Source : Diretion Générale des impôts - cadastre. Droits réservés IGN
Réalisation : epfl du dauphiné, mai 2018



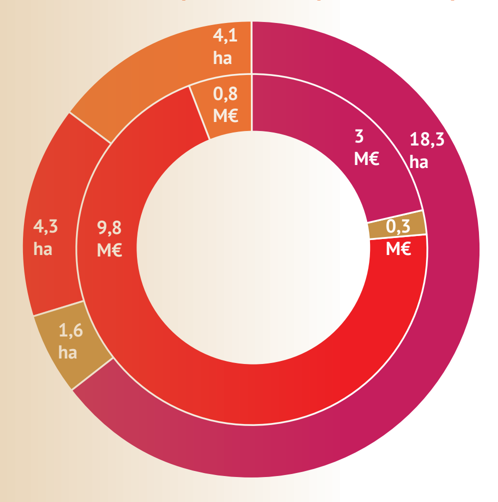
Indicateurs de performance 2017 de l'epfl du dauphiné

Les acquisitions décidées en 2017 s'inscrivent dans le temps long et dans des temporalités diverses. Qu'elles viennent consolider ou achever une maîtrise foncière initiée les années précédentes ou qu'elles esquissent le périmètre d'une intervention à constituer dans les années à venir, ces 64 acquisitions s'agrègent en 34 opérations de portage dessinant autant de projets des collectivités. Le suivi de l'avancement de ces opérations de portage détermine les sites dont le bouclage foncier est urgent. Il permet également d'évaluer et d'accélérer le potentiel de destockage prévisible.

64 acquisitions engagées
34 opérations de portage
14 M€ supportant 28.3 ha de surface parcellaire
87 850 m² de surface bâtie

Répartition des acquisitions par EPCI membre :

- **CAPV - 8 acquisitions, 6 opérations de portage dont 5 nouvelles**
- **CCBE - 3 acquisitions, 3 opérations de portage nouvelles**
- **GAM - 49 acquisitions, 21 opérations de portage : 7 déjà existantes, 7 nouvelles et 7 PLAI Diffus**
- **SMVIC - 4 acquisitions, 4 opérations de portage nouvelles**



34 opérations de portage regroupant 64 acquisitions
(77% se trouvant sur **le territoire de Grenoble Alpes Métropole**).

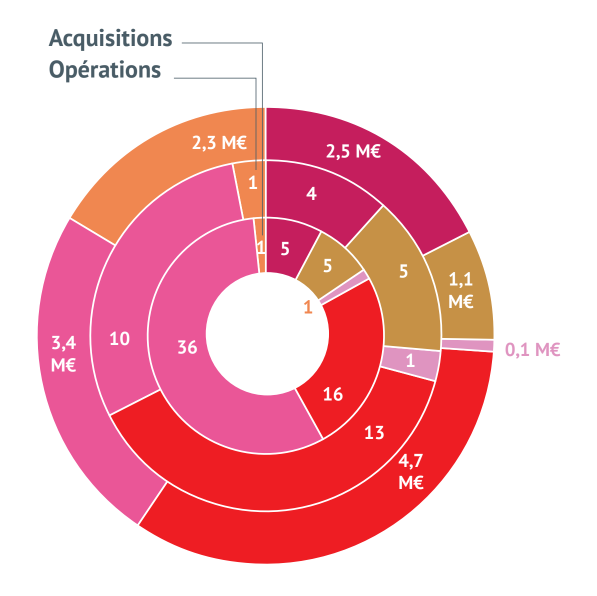
La majorité des acquisitions délibérées (83%) vise à permettre la création de logements en extension, démolition/reconstruction ou réhabilitation de logements existants. Ainsi, 53 acquisitions réparties dans 24 opérations de portage sont destinées à produire **565 logements dont environ 33% sociaux.**

Répartition des acquisitions et des opérations de portage par destination :

- **Économie - 5 acquisitions - 4 opérations de portage dont 2 nouvelles**
- **Équipements public - 5 acquisitions, 5 opérations de portage nouvelles**
- **Espaces naturels et loisirs - 1 acquisition, 1 opération de portage nouvelle**

- **Habitat - 16 acquisitions, 13 opérations de portage dont 9 nouvelles**
- **Habitat (réhabilitation)- 36 acquisitions dont 25 PLAI Diffus, 10 opérations de portage dont 1 nouvelle et 7 PLAI Diffus**
- **Habitat/activité/services - 1 acquisition, 1 opération de portage nouvelle**

■ + ■ + ■ = 565 logements dont 33% sociaux



TOTAL : 14 M€

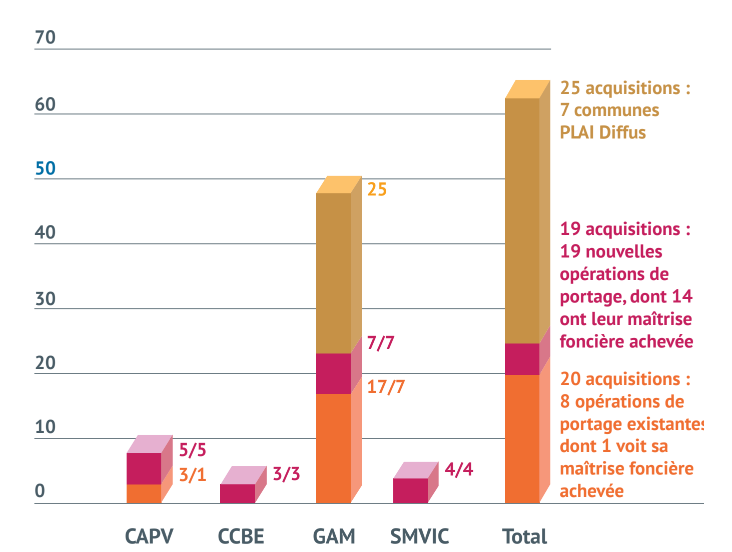
- **19 initient autant de nouvelles opérations de portage dont 14 sont d'ores et déjà réputées maîtrisées ;**
- **8 opérations de portage existantes**
- **7 opérations PLAI Diffus dans 7 communes (GAM)**

Les 64 acquisitions délibérées se regroupent dans 34 opérations de portage. Parmi ces 64 acquisitions :

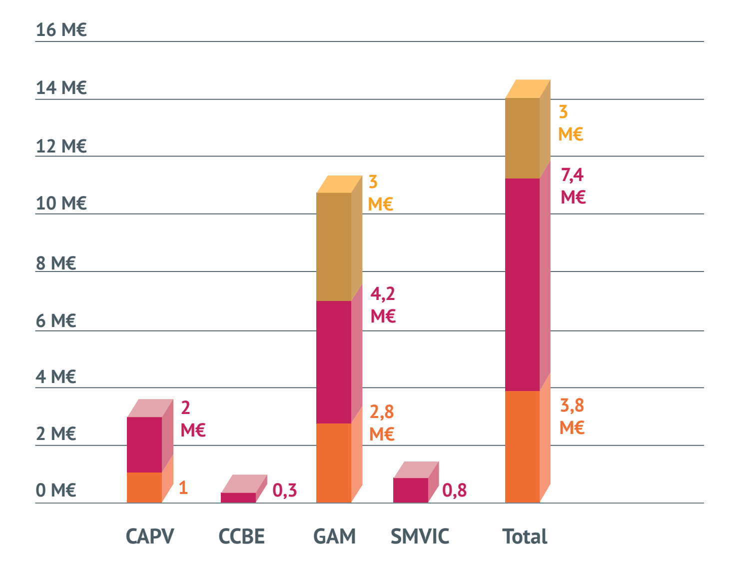
- 20 contribuent à compléter la maîtrise foncière de 8 opérations de portage préexistantes. Les opérations concernées sont : Rossignol République (Voiron) ; Les Alloves (St Martin d'Hères), Esplanade sud (Grenoble), Place de Gève (Eybens), Buisserate 2 (St Martin le Vinoux), Villeneuve (Grenoble), Les Sagnes 2 (St Martin le Vinoux) ;
- 19 génèrent 19 nouvelles opérations de portage dont 14 sont d'ores et déjà réputées maîtrisées ;
- 5 participent à la production de logements en PLAI Diffus dans 7 communes (7 opérations de portage) : Claix (3 logements), Grenoble (8 logements), Meylan (4 logements), Sassenage (5 logements), Seysinnet (1 logement), St Egrève (3 logements), St Martin d'Hères (1 logement).

Répartition des 64 acquisitions par EPCI selon leur contribution aux opérations de portage :

- Acquisition contribuant à 7 opérations de portage PLAI Diffus (7 communes du territoire de GAM uniquement)
- Acquisition contribuant à de nouvelles opérations de portage
- Acquisition contribuant à des opérations de portage déjà existantes



Répartition des acquisitions par EPCI selon leur contribution aux opérations de portage pour un total de 14 M€ engagés :

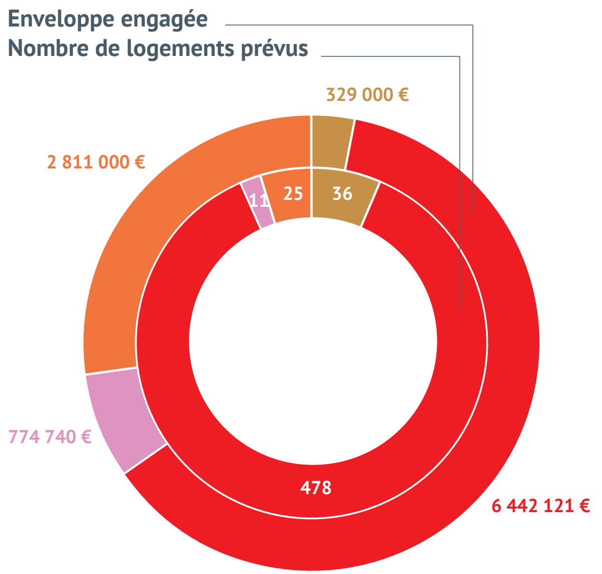


Capacité opérationnelle des acquisitions engagées destinées à la production de logements :
Parmi les 64 acquisitions délibérées, 53 sont destinées à produire **565 logements dont environ 186 logements sociaux** (33%) pour un **montant engagé de 10.4 M€** hors proto-aménagement, soit 75% de l'enveloppe affectée PPI2017 acquisition.
Ces 53 acquisitions sont regroupées dans 24 opérations de portage :

- 2 opérations de portage en extension urbaine qui produisent 36 logements pour un montant de 329 k€ ;
- 11 opérations de portage en démolition/reconstruction qui produisent 493 logements pour un montant de 6.4 M€ hors proto-aménagement ;
- 11 opérations de portage en réhabilitation de logements existants : 7 en PLAI Diffus et 4 en réhabilitation classique. Production : 36 logements dont 25 en PLAI Diffus, pour un montant de 775 k€ en réhabilitation classique et de 2.8 M€ en PLAI Diffus.

Acquisitions 2017 destinées à la création de logements : Coût moyen d'accès au foncier selon le type de production
(enveloppes engagées hors proto-aménagement / nombre de logements prévus).

- Extension : 9 139 € / logement produit
- Démolition / reconstruction (hors proto) : 13 477 € / logement produit
- Réhabilitation : 70 431 € / logement produit
- Réhabilitation PLAI Diffus : 112 440 € / logement produit



Capacité opérationnelle des acquisitions destinées au développement économique, à la production d'équipements publics et à la valorisation d'espaces naturels ou de loisir :

- 5 acquisitions contribuent à 4 opérations de portage destinées au développement économique dont 2 opérations engagées depuis longtemps déjà (Ilot Vercors à Grenoble et les Sagnes à St Martin le Vinoux) : elles permettent de maîtriser près de 16 ha.
- 5 acquisitions sécurisent ou rendent possible la réalisation d'autant d'équipements publics (terrain de sport, aménagement de carrefour, cheminement, ...) pour une surface totale de 1.2 ha.
- 1 dernière acquisition est destinée à la mise en valeur d'espace naturel pour 3 ha de surface parcellaire.





IGN-Géoportail

Site avenue Charles de Gaulle,
Le Pont de Claix

Site Le Mas Servant - rivière La Bourne
Auberives-en-Royans

Le stock 2017 de l'epfl du dauphiné



Il s'établit au global à 134,08 hectares d'emprises foncières pour une valeur globale en fin d'année de 106.6 M€.
Le stock final de l'epfl du dauphiné a connu une augmentation de valeur (variation de stock) de 1.14 M€ pour 13,43 ha supplémentaires.

Ce stock est constitué des acquisitions signées et payées faisant l'objet de conventions de portage en cours et comprennent dans leur valorisation comptable le montant principal, les coûts de proto-aménagements (désamiantage, déconstruction, dépollution) menés par l'établissement en maitrise d'ouvrage, des études et frais d'acquisition, et quelques frais accessoires. Il tient compte des cessions intervenues dans la période.

L'activité foncière 2017 de l'epfl comme contribution au marché foncier et immobilier de son territoire s'élève quant à elle à **16.58 M€** (acquisitions + cessions) et en surfaces d'assiettes ayant muté à **36,75 ha**.

MONTANTS
(Millions d'euros)

Variation de stock : 1,14 M€
Activité foncière : 16,58 M€

SURFACES
(Hectares)

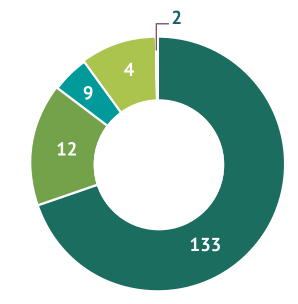
Variation de stock : 13,47 ha
Activité foncière : 36,75 ha

Les 304 acquisitions du stock 2017 sont regroupées en 160 opérations de portage correspondant à autant de périmètres ou sous périmètres de projets d'aménagement. Ces 160 opérations de portage sont localisées sur 51 communes (4 EPCI et 2 communes individuelles), la géographie de ces opérations du stock reflète l'historique des adhésions successives.

Un stock concentré à 87% de sa valeur sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES 160 OPÉRATIONS DE PORTAGE DU STOCK

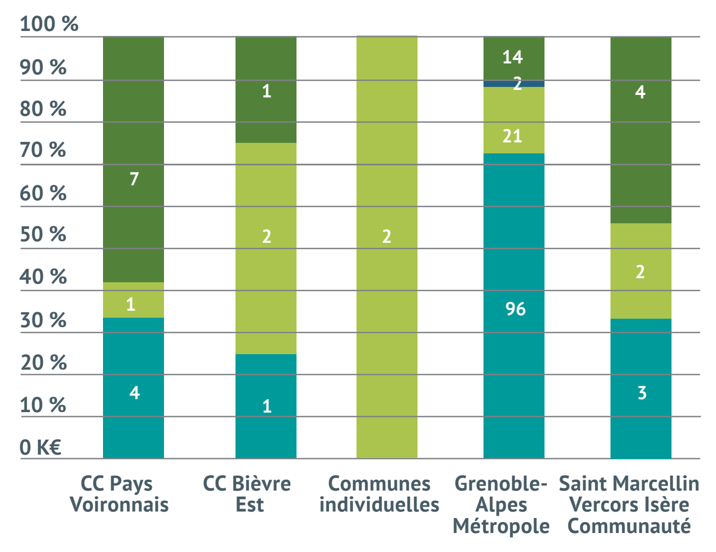
Grenoble-Alpes Métropole : 93,6 ha
CA Pays Voironnais : 21,2 ha
St Marcellin Vercors Isère Communauté : 6,1 ha
CC Bièvre Est : 13,1 ha
Communes individuelles : 0,1 ha



Plus des deux tiers des opérations de portage du stock sont destinées à participer au renforcement de l'offre en logements, sociaux notamment.
A ce jour, seul le territoire de Grenoble-Alpes Métropole compte des opérations de portage destinées à la mise en valeur d'espaces naturels ou de loisirs, l'ensemble des autres destinations (habitat, développement économique, équipements publics) étant réparties sur tous les territoires membres.
La proportion d'opérations destinées au confortement de l'attractivité économique et à la production d'équipements publics est cependant plus forte sur les territoires autres que Grenoble-Alpes Métropole pour laquelle la destination habitat prédomine.

RÉPARTITION PAR EPCI DES 160 OPÉRATIONS DE PORTAGE DU STOCK SELON LA DESTINATION

Équipement publics
Espaces naturelles et de loisirs
Économie
Habitat



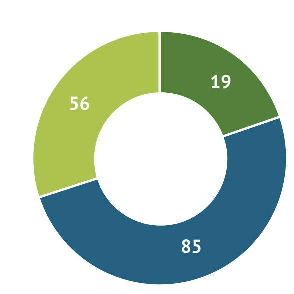
En l'état de la maîtrise foncière actuelle, la contribution des opérations du stock est estimée :

- en termes de production de logements, à au moins 4 150 logements potentiels dont 1 408 logements sociaux.
- en termes de confortement de l'activité économique, à la production de 4 700 m2 de surface plancher (réhabilitation de locaux existants) et à l'aménagement potentiel de 45 ha de surface cadastrale.

Près des deux tiers (104 sur 160) des opérations de portage du stock en fin de l'année 2017 sont abouties du point de vue de la maîtrise foncière. Parmis ces 104 opérations, six d'entre elles ont été effectivement cédées en tout début 2018 et la signature de l'acte de cession de 13 autres est attendue courant du 1er semestre 2018. Les opérations dont la maîtrise foncière reste à achever au regard du projet urbain actuellement connu par l'epfl sont au nombre de 56.

RÉPARTITION DES 160 OPÉRATIONS DE PORTAGE DU STOCK SELON L'ÉTAT DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

En cours de cession : 26,7 ha
Maîtrise achevée au regard du projet urbain connu : 67,4 ha
Maîtrise foncière à achever au regard du projet urbain connu : 39,9 ha







**Site Louis Armand,
Voreppe**

**Site Avenue du Vercors,
Fontaine**



ETAT DU STOCK PAR EPCI

EPCI	Biens	%	Valeur stock	%	Surface	%	Coût de libération foncière €/m² (1)	Age moyen du stock (2)
Grenoble-Alpes Métropole	265	87 %	91,84 M€	86 %	88,03 ha	66 %	104 €/m²	6 ans 1 mois
CA du Pays Voironnais	13	4 %	10,84 M€	10 %	23,50 ha	18 %	46 €/m²	4 ans
St-Marcelin Vercors Isère Com.	9	3 %	2,28 M€	2 %	7,95 ha	6 %	29 €/m²	3 ans 11 mois
CC Bièvre Est	15	5 %	1,13 M€	1 %	14,52 ha	11 %	8 €/m²	1 ans 10 mois
Communes indépendantes	2	1 %	0,51 M€	0 %	0,07 ha	0 %	686 €/m²	4 ans 4 mois
TOTAL	**304**		**106,61 M€**		**134,08 ha**		**80 €/m²**	**5 ans 9 mois**

ETAT DU STOCK PAR ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS

Etat d'avancement	Biens	%	Valeur stock	%	Surface	%	Coût de libération foncière €/m²	Age moyen du stock
Maîtrise achevée	94	31 %	47,89 M€	45 %	74,22 ha	55 %	65 €/m²	5 ans 5 mois
En cours de réalisation	145	48 %	37,32 M€	35 %	40,37 ha	30 %	92 €/m²	5 ans 11 mois
Cession en cours	35	12 %	18,22 M€	17 %	19,39 ha	14 %	94 €/m²	7 ans 3 mois
Diffus - Copropriété	30	10 %	3,17 M€	3 %	0,09 ha	0 %	-	7 mois
TOTAL	**304**		**106,61 M€**		**134,08 ha**		**80 €/m²**	**5 ans 9 mois**

ETAT DU STOCK PAR VOLET THEMATIQUE

EPCI	Biens	%	Valeur stock	%	Surface	%	Coût de libération foncière €/m²	Age moyen du stock
RU	113	37 %	45,00 M€	42 %	35,75 ha	27 %	126 €/m²	5 ans 7 mois
HLS	100	33 %	27,03 M€	25 %	14,51 ha	11 %	186 €/m²	4 ans 11 mois
DE	41	13 %	15,16 M€	14 %	53,22 ha	40 %	28 €/m²	6 ans 9 mois
ESLT	24	8 %	12,11 M€	11 %	17,69 ha	13 %	68 €/m²	6 ans 8 mois
EPIG	20	7 %	6,70 M€	6 %	9,72 ha	7 %	69 €/m²	6 ans 7 mois
ENL	6	2 %	0,61 M€	1 %	3,19 ha	2 %	19 €/m²	2 ans 1 mois
TOTAL	**304**		**106,61 M€**		**134,08 ha**		**80 €/m²**	**5 ans 9 mois**

(1) Coût de libération foncière : valeur du stock rapportée au m² d'emprise au sol

(2) Age moyen du stock : moyenne pondérée par la valeur du stock (Indice MDDE)

ETAT DU STOCK PAR COMMUNE

Commune	Biens	%	Valeur stock	%	Surface	%	Coût de libération foncière €/m²	Age moyen du stock
Grenoble	84	27,6 %	18,50 M€	17,4 %	108 090 m²	8,1 %	171 €/m²	6 ans 5 mois
Échirolles	15	4,9 %	9,38 M€	8,8 %	20 225 m²	1,5 %	464 €/m²	4 ans 5 mois
Le Pont-de-Claix	5	1,6 %	8,39 M€	7,9 %	132 968 m²	9,9 %	63 €/m²	5 ans 10 mois
Fontaine	15	4,9 %	8,24 M€	7,7 %	49 620 m²	3,7 %	166 €/m²	8 ans 6 mois
Saint-Martin-d'Hères	10	3,3 %	7,48 M€	7,0 %	66 761 m²	5,0 %	112 €/m²	4 ans 5 mois
Total top 5	**129**	**42,4 %**	**51,98 M€**	**48,8 %**	**377 664 m²**	**28,2 %**	**138 €/m²**	
Saint-Martin-le-Vinoux	21	6,9 %	6,03 M€	5,7 %	21 954 m²	1,6 %	275 €/m²	4 ans 10 mois
Voiron	1	0,3 %	5,58 M€	5,2 %	39 096 m²	2,9 %	143 €/m²	5 ans 1 mois
Varces-Allières-et-Risset	12	3,9 %	4,59 M€	4,3 %	88 711 m²	6,6 %	52 €/m²	9 ans 2 mois
Saint-Égrève	14	4,6 %	4,48 M€	4,2 %	13 433 m²	1,0 %	334 €/m²	6 ans 8 mois
Vif	15	4,9 %	4,48 M€	4,2 %	117 075 m²	8,7 %	38 €/m²	7 ans 10 mois
Total 6ème à 10ème commune	**63**	**20,7 %**	**25,16 M€**	**23,6 %**	**280 269 m²**	**20,9 %**	**90 €/m²**	
Eybens	15	4,9 %	4,07 M€	3,8 %	49 459 m²	3,7 %	82 €/m²	5 ans 5 mois
Sassenage	13	4,3 %	3,57 M€	3,3 %	22 842 m²	1,7 %	156 €/m²	2 ans 9 mois
Domène	7	2,3 %	3,35 M€	3,1 %	78 269 m²	5,8 %	43 €/m²	8 ans 4 mois
Noyarey	11	3,6 %	2,69 M€	2,5 %	53 073 m²	4,0 %	51 €/m²	6 ans
Voreppe	2	0,7 %	1,82 M€	1,7 %	142 881 m²	10,7 %	13 €/m²	3 ans 1 mois
Coublevie	1	0,3 %	1,58 M€	1,5 %	31 859 m²	2,4 %	50 €/m²	1 ans 1 mois
Saint-Paul-de-Varces	1	0,3 %	991,9 k€	0,9 %	19 488 m²	1,5 %	51 €/m²	9 ans 1 mois
Apprieu	13	4,3 %	931,2 k€	0,9 %	126 535 m²	9,4 %	7 €/m²	2 ans
La Tronche	2	0,7 %	884,7 k€	0,8 %	3 805 m²	0,3 %	232 €/m²	4 ans 2 mois
Saint-Jean-de-Moirans	2	0,7 %	618,4 k€	0,6 %	1 414 m²	0,1 %	437 €/m²	5 ans 4 mois
Total 11ème à 20ème commune	**67**	**22,0 %**	**20,51 M€**	**19,2 %**	**529 627 m²**	**39,5 %**	**39 €/m²**	
Vinay	2	0,7 %	610,5 k€	0,6 %	6 911 m²	0,5 %	88 €/m²	3 ans 1 mois
Seyssins	1	0,3 %	607,5 k€	0,6 %	7 230 m²	0,5 %	84 €/m²	5 ans 7 mois
Notre-Dame-de-l'Osier	1	0,3 %	593,4 k€	0,6 %	23 500 m²	1,8 %	25 €/m²	4 ans 11 mois
Murinais	1	0,3 %	591,5 k€	0,6 %	44 536 m²	3,3 %	13 €/m²	4 ans 9 mois
Jarrie	5	1,6 %	581,0 k€	0,5 %	2 467 m²	0,2 %	236 €/m²	2 ans 1 mois
Meylan	3	1,0 %	533,7 k€	0,5 %	0 m²	0,0 %	-	1 mois
Claix	4	1,3 %	515,9 k€	0,5 %	346 m²	0,0 %	1 489 €/m²	4 mois
Le Sappey-en-Chartreuse	1	0,3 %	482,5 k€	0,5 %	737 m²	0,1 %	654 €/m²	12 ans 11 mois
Veurey-Voroize	2	0,7 %	474,8 k€	0,4 %	18 173 m²	1,4 %	26 €/m²	8 ans 6 mois
Charnècles	1	0,3 %	454,3 k€	0,4 %	798 m²	0,1 %	570 €/m²	1 ans 6 mois
Fontanil-Cornillon	2	0,7 %	451,7 k€	0,4 %	1 678 m²	0,1 %	269 €/m²	4 ans 11 mois
Moirans	1	0,3 %	337,4 k€	0,3 %	4 518 m²	0,3 %	75 €/m²	4 ans 7 mois
Seyssinet-Pariset	2	0,7 %	310,3 k€	0,3 %	524 m²	0,0 %	593 €/m²	1 ans 11 mois
Autrans-Méaudre en Vercors	1	0,3 %	264,6 k€	0,2 %	0 m²	0,0 %	-	4 ans 2 mois
Prunières	1	0,3 %	241,2 k€	0,2 %	737 m²	0,1 %	327 €/m²	4 ans 6 mois
Champagnier	1	0,3 %	233,6 k€	0,2 %	787 m²	0,1 %	297 €/m²	4 ans 2 mois
Chirens	1	0,3 %	213,6 k€	0,2 %	1 868 m²	0,1 %	114 €/m²	5 ans 6 mois
Saint-Blaise-du-Buis	1	0,3 %	208,0 k€	0,2 %	1 250 m²	0,1 %	166 €/m²	5 ans 2 mois
Herbeys	1	0,3 %	202,1 k€	0,2 %	695 m²	0,1 %	291 €/m²	3 ans 6 mois
Vaulnaveys-le-Haut	1	0,3 %	184,6 k€	0,2 %	682 m²	0,1 %	271 €/m²	2 ans 1 mois
Morette	1	0,3 %	153,6 k€	0,1 %	3 652 m²	0,3 %	42 €/m²	2 ans 6 mois
Beaucroissant	1	0,3 %	143,1 k€	0,1 %	5 202 m²	0,4 %	28 €/m²	1 ans 1 mois
Saint-Marcellin	1	0,3 %	108,5 k€	0,1 %	0 m²	0,0 %	-	9 mois
Vizille	1	0,3 %	107,8 k€	0,1 %	18 m²	0,0 %	5 882 €/m²	1 ans 9 mois
Bessins	1	0,3 %	97,4 k€	0,1 %	253 m²	0,0 %	385 €/m²	4 ans 7 mois
Saint-Vérand	1	0,3 %	86,7 k€	0,1 %	605 m²	0,0 %	143 €/m²	2 ans 3 mois
Le Grand-Lemps	1	0,3 %	59,6 k€	0,1 %	13 473 m²	1,0 %	4 €/m²	9 mois
Chatte	1	0,3 %	42,2 k€	0,0 %	60 m²	0,0 %	701 €/m²	4 ans 9 mois
Miribel-Lanchâtre	1	0,3 %	36,7 k€	0,0 %	1 178 m²	0,1 %	31 €/m²	4 ans 11 mois
Saint-Nicolas-de-Macherin	1	0,3 %	31,8 k€	0,0 %	672 m²	0,1 %	47 €/m²	4 ans 6 mois
Saint-Geoire-en-Valdaine	1	0,3 %	0,7 k€	0,0 %	9 710 m²	0,7 %	0 €/m²	5 ans 7 mois
Total 21ème à 51ème commune	**44**	**14,5 %**	**8,96 M€**	**8,4 %**	**152 262 m²**	**11,4 %**	**59 €/m²**	
TOTAL GENERAL	**304**		**106,61 M€**		**134,08 ha**		**80 €/m²**	**5 ans 9 mois**





Site Le Grand Lemps, Grenoble

Site Avenue Reynoard, Grenoble

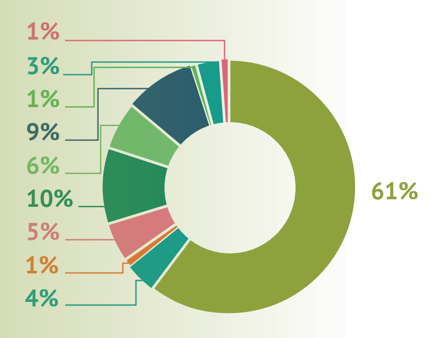


L’epfl du dauphiné et son budget

L'exécution budgétaire 2017

Les dépenses : 12 381 k€

Acquisitions : 7 614 085 €
Proto-aménagement : 523 482 €
Frais d'acquisitions : 169 888 €
Frais d'études et accessoires : 559 198 €
Gestion du patrimoine : 1 195 642 €
Impôts fonciers : 703 780 €
Charges structure : 1 075 264 €
Charges financières : 82 522 €
Divers services extérieurs : 391 037 €
Frais financiers stockés : 66 150 €
TOTAL : 12 381 048 €

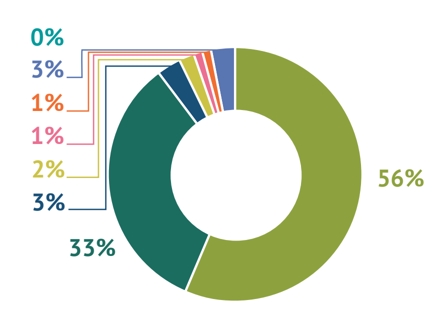


L'objet principal de l'activité relevant du portage foncier, plus de 60% des dépenses engagées sont directement liées à la réalisation d'acquisitions foncières.

Depuis quelques années, la modification de l'approche de la gestion patrimoniale par la mise en œuvre de processus précis (anticipation, surveillance, protection, travaux, location…) permet une bonne maîtrise des coûts du stock.
La mise en œuvre de procédures internes à l'établissement sécurisent le pilotage de ces postes de dépenses (tableaux de bords recettes/dépenses ; suivis des surveillances par rondes…).

Les recettes : 21 599 k€

TSE : 12 106 553 €
Cessions : 7 091 780 €
Loyers : 728 277 €
Frais de portage : 428 611 €
Rembst TF : 260 000 €
Remboursement part communale TF : 265 928
Autres recettes (paiements progressifs, échelonnés…) : 652 312 €
Frais financiers déstockés : 66 150 €
TOTAL : 21 599 611 €



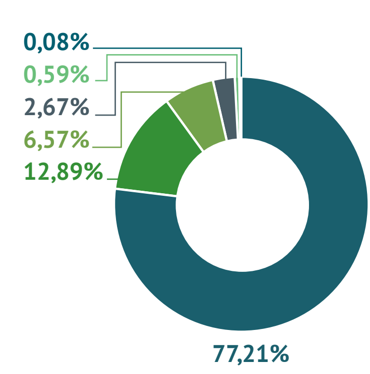
La TSE représente près de 56% des recettes totales de l'année 2017 avec un montant perçu de 12 106 k€ (montant voté 11 643 k€). L'Assemblée Générale a décidé de maintenir un produit voté constant depuis 2015, pour conserver une capacité à répondre à des dossiers importants qui pourraient arriver durant ce PPI n°4.

Le montant des cessions avec près de 7 M€ confirme un rythme régulier de déstockage.

La Taxe Spéciale d'Équipement 2017

La TSE perçue en 2017 s'élève à 12 106 553 €

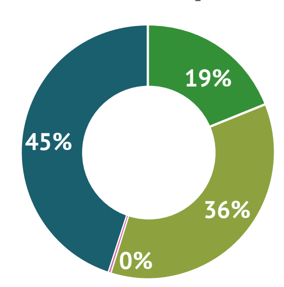
(montant voté : 11 643 000 €)



RÉPARTITION PAR SECTEUR D'INTERVENTION

Grenoble-Alpes Métropole : 8 989 004 €
CAPV : 1 500 858 €
St Marcellin Vercors Isère : 764 567 €
CC Bièvre Est : 310 470 €
Autrans-Méaudre en Vercors : 69 122 €
Prunières/St Théoffrey : 8 980

TSE issue par nature de taxe

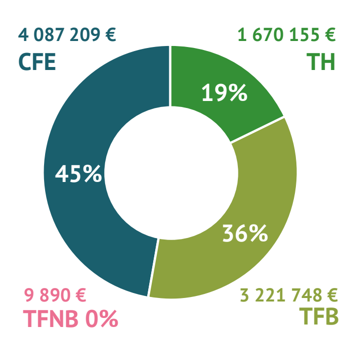


TSE issue de la TH : 2 217 766 €
TSE issue de la TFB : 4 144 639 €
TSE issue de la TFNB : 14 774 €
TSE issue de la CFE : 5 265 820 €

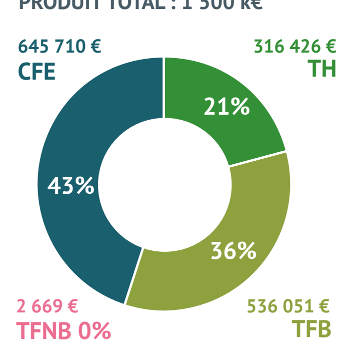
Depuis plusieurs années, la part de chacune des quatre taxes dans la contribution de chacun des territoires membres est quasi identique.
45% de la TSE est issue de la CFE donc alimentée par les entreprises, 20 % est issue de la TH, et 36% de la TFB. La part issue de la TFNB est marginale.
De manière récurrente, la part de TSE versée par les entreprises est d'environ 60% (CFE + TFB entreprises). Les ménages génèrent les 40 % restant.

Ventilation de la TSE 2017 par epci et par type de taxe

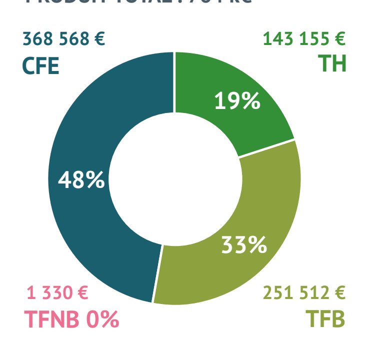




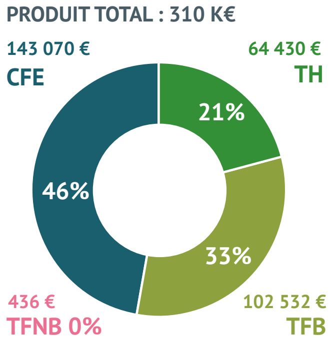
CA PAYS VOIRONNAIS
PRODUIT TOTAL : 1 500 k€



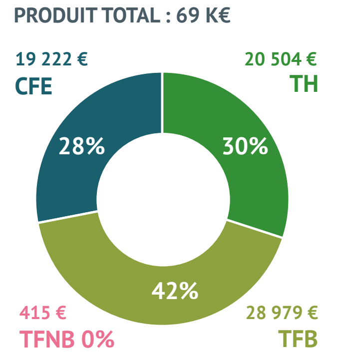
ST MARCELLIN VERCORS ISÈRE COM.
PRODUIT TOTAL : 764 k€



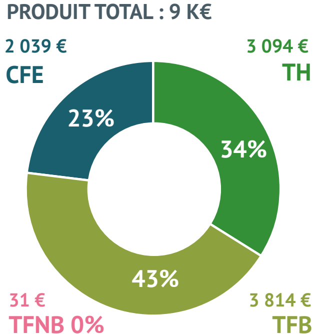
CC BIÈVRE EST
PRODUIT TOTAL : 310 K€



AUTRANS-MÉAUDRE EN VERCORS
PRODUIT TOTAL : 69 K€

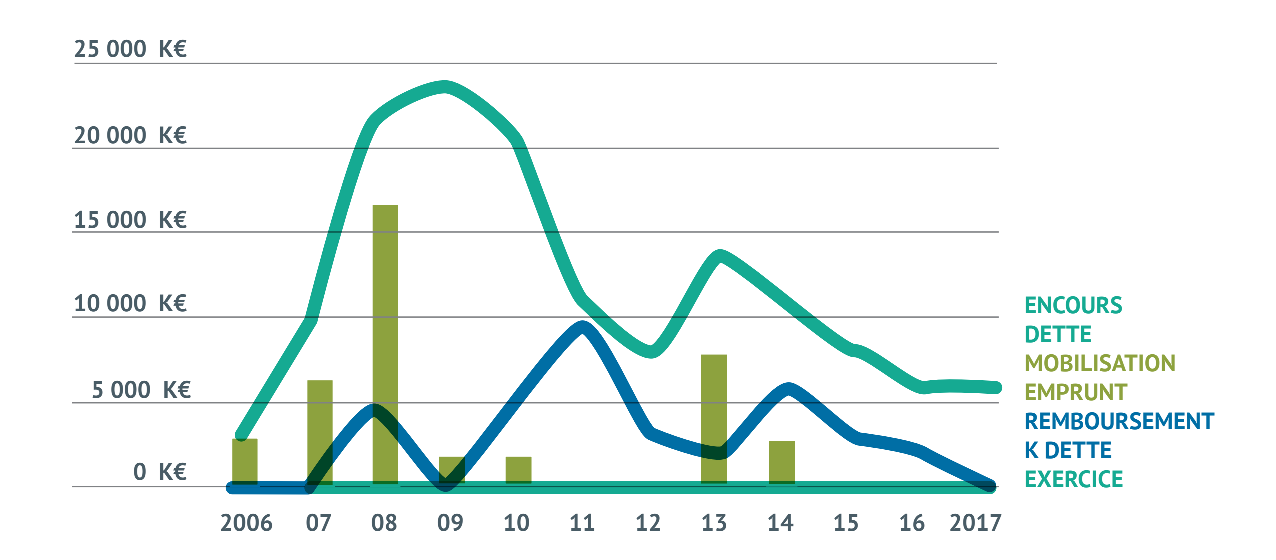


PRUNIÈRES / ST THÉOFFREY
PRODUIT TOTAL : 9 K€



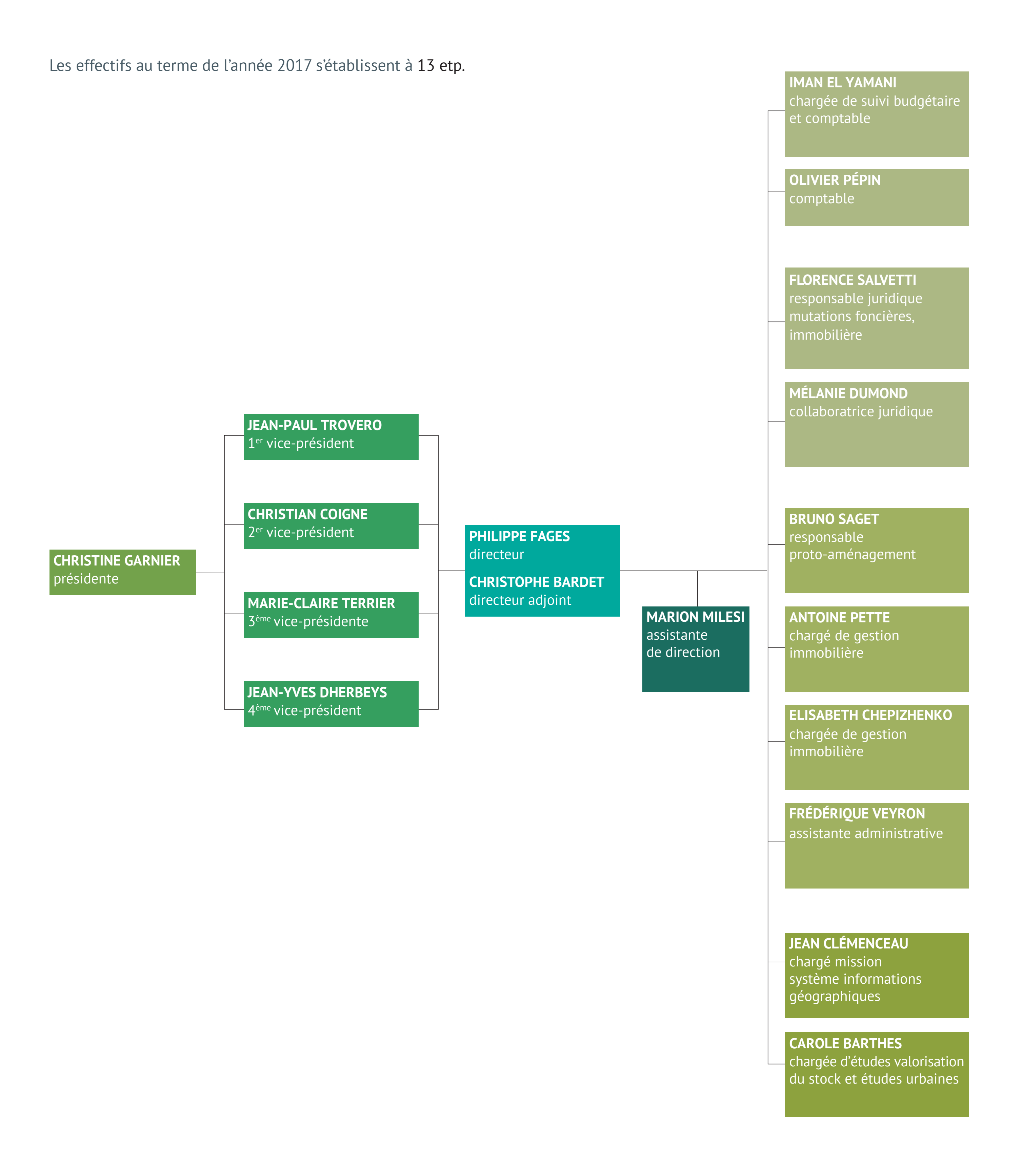
Etat de la dette de l'epfl du dauphiné au 31.12.2017

L'année 2017 a débuté avec un encours de dette ou capital mobilisé de 6 000 000 € composé d'un contrat de 6 000 000 € réalisé auprès de la CDC en 2012. Cet emprunt qui prendra fin au 1er février 2023 est dédié à l'acquisition « hors PPI » du tènement ex-Rossignol à Voiron pour un montant de 4,9M€ et ex-SIERG à Echirolles pour 1,1M€.



Les effectifs et la structure

Les effectifs au terme de l'année 2017 s'établissent à 13 etp.





L'epfl du dauphiné : gestionnaire de patrimoine

Le patrimoine

L'activité de gestion du patrimoine consiste en l'administration des biens immobiliers propriété de l'établissement issus de son activité de portage. Selon les termes de la jurisprudence en vigueur il en assume alors une pleine et entière responsabilité, qui oblige à une gestion dite « normalement diligente et prudente, autrement dit, raisonnable ».

Nos principales missions :

- **Réduire les risques** provenant des biens immobiliers pesant sur la santé et la sécurité des personnes et des biens.
- **Protéger** les biens des agressions extérieures et préserver leur valeur vénale.
- **Rechercher une occupation** compatible avec la libération des biens au terme du portage.

Un patrimoine géré en constante évolution

Nature du patrimoine
Un bien se définit comme une entité immobilière pouvant être utilisée et gérée de façon autonome.
Une acquisition peut être constituée d'un ou de plusieurs biens.
Au 31 décembre 2017 le patrimoine de l'epfl du Dauphiné comptait **331 biens :**
227 biens bâtis
104 biens non bâtis

Les 331 biens sont répartis en 10 catégories selon leur nature

Nature	Nombre	%
Terrain	104	31.4
Maison	73	22
Appartement	78	23.5
Garage	16	4.8
Bureau	8	2.4
Mixte, bureau-ateliers-industriel	15	4.5
Industriel, entrepôt	21	6.3
Services	9	2.7
Commercial	5	1.5
Religieux	2	0.6
TOTAL	331	**100**

Evolution du patrimoine bâti
Fin 2016 l'epfl du dauphiné comptait 332 biens, il est passé à 331 en 2017, le nombre de biens est resté donc stable.
Toutefois, l'évolution de l'activité de l'epfl du dauphiné est d'avantage visible à travers une forte croissance de la surface bâtie gérée (surface plancher).

En effet, en 2017 l'epfl du dauphiné s'est porté acquéreur de 50 biens qui représentent 87 580 m² de bâti, et notamment 3 « grands sites » dont une friche industrielle (10 000m²), un établissement scolaire (8 000m²) et un site industriel (64 449m²). Ces biens ont nécessité l'intervention du service gestion dans le cadre de leur entretien et sécurisation.

Année	Superficie bâtis	Evolution m²
2014	48 494 m²	
2015	65 716 m²	+17 222 m²
2016	83 137 m²	+17 421 m²
2017	**201 624 m²**	**+118 487 m²**

Une gestion de son occupation très suivie

Les types de contrats d'occupation

Modalités de gestion des biens	Nombre	%
Convention d'occupation précaire	96	29.00
Convention de mise à disposition	69	20.85
Convention de mise à disposition à venir	31	9.36
Bail commercial	4	1.21
Bail d'habitation	2	0.60
Bail verbal	10	3.03
Bail à réhabilitation	19	5.74
Vacance	100	30.21
TOTAL	**331**	**100**

Le principe de gestion est d'occuper autant que possible les biens bâtis qui ne peuvent dans l'immédiat faire l'objet d'une démolition.
Cependant, les biens qui ne peuvent pas faire l'objet d'une occupation sont soumis à une sécurisation pour éviter les intrusions et les dégradations.
Cette sécurisation peut être réalisée de différentes façons :

- Pose d'alarmes dans les biens bâtis ;
- Passage par un agent de sécurité pour effectuer des rondes fréquentes sur la journée et la nuit ;
- Présence d'un agent de sécurité permanent devant le site ;
- Obturation des ouvertures s'il s'agit d'un bien bâti ;
- Installation de portes anti-squatt.

Certains biens exposés à des forts risques d'intrusion du fait de leur localisation ou de leur nature peuvent faire l'objet de plusieurs modes de sécurisation cumulés :

- Pose d'une alarme + rondes + porte anti-squatt ;
- Pose d'une alarme + rondes.

Typologie des locataires des biens occupés
Sur les 331 biens recensés au 31 décembre 2017 :

- 207 biens sont occupés,
- 124 biens sont non occupés

Le type d'occupants peut être réparti de la façon suivante :

		Nombre	%
Contrats consentis avec des personnes physiques :			
Personnes seules Familles Colocations	Sans contrat = 1 COP = 57 Baux d'habitations = 2 Baux verbaux = 4	**64**	30.92 %
Contrats consentis avec des personnes morales :			
Agriculteur	Baux verbaux = 6 Sans contrat = 1	**7**	3.38 %
Entreprises, professionnels	COP = 22 Baux commerciaux = 4 Mise à disposition = 1	**27**	13.04 %
Associations	COP = 16 Mise à Disposition = 3 Bail à réhabilitation = 19	**38**	18.36 %
Collectivité publique, communes	COP = 1 Mise à Disposition = 61 Sans contrat = 2	**64**	30.92 %
Occupations illégales		**7**	3.38 %
TOTAL		**207**	**100**

Sur l'ensemble des 207 contrats consentis, 112 contrats génèrent une recette de loyers, représentant un montant total d'environ 728 000€.

- 40% de ces recettes sont générées par les contrats consentis avec les particuliers (ou personnes physiques) ;
- 60% de ces recettes sont générées par les contrats consentis avec les professionnelles (ou personnes morales).

Sur les 331 biens, nous en dénombrons **100** qui sont **sans contrats.** Cependant, le nombre de biens sans contrats a diminué de 12% par rapport à l'année précédente.

Motif d'absence d'occupation	Nombre	%
Vétusté	22	22
Non adapté à la location	17	17
Démolition en cours ou à venir	18	18
En attente d'une mise en location	8	8
Bail réhabilitation à venir	10	10
Cession en cours ou à venir	7	7
Occupation illégale	7	7
Logement d'urgence par la commune	2	2
En attente de décision	9	9
TOTAL	**100**	**100**

Cette évolution s'associe au principe de gestion qui est d'occuper autant que possible les biens bâtis qui ne peuvent dans l'immédiat faire l'objet d'une démolition.
30% des biens ne font l'objet d'aucune mesure d'occupation particulière car :

- Très vétustes et/ou inadaptés à la location. La nature de ces biens (friches, ensembles industriels) ne permet pas leur mise en location ou nécessite des mises aux normes spécifiques considérés comme trop onéreuses ;
- En cours de cession ou en attente d'un bail à réhabilitation ;
- Démolition en cours ou à venir ;
- Les autres biens sont en attente d'une mise en location ou d'une décision quant à leur gestion ou encore ce sont des logements qui sont réservés en tant que logements d'urgence par la commune.

Des partenariats avec de diverses associations

La mission première de l'établissement est la production de terrain à bâtir en vue d'opérations d'aménagement public entrant dans le cadre de ses volets d'intervention. Cette mission peut être compatible avec la prise en compte des besoins sociaux qui se posent au niveau de son périmètre d'intervention.

Au 31/12/2017, **14 biens sont mis à disposition dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence :**

- 6 maisons
- 8 appartements

Des partenariats sont actifs avec différents acteurs sociaux, notamment : UTPT ancien dispositif ATOLL, MOUS, Fondation Boissel, APARDAP, CSRA

Ces partenariats permettent de participer au dispositif d'héberge-ment d'urgence mis en place par ces associations pour une gestion locative sociale avec l'accompagnement des personnes en difficultés dans l'accès au logement. Les mises à dispositions sont contractualisées par des conventions précaires qui précisent les conditions d'occupation et les échéances de libération dans la logique d'une occupation maîtrisée.

Une gestion du patrimoine très liée à la nature du stock

Le coût net de la gestion patrimoniale correspond à la différence entre les différents postes de dépenses et de recettes liés à la gestion des biens.

Ce coût net peut être analysé de deux manières différentes :

- Soit en valeur absolue, c'est-à-dire en montant (courbe rouge)
- Soit en le corrélant à la valeur du stock (courbe bleue)

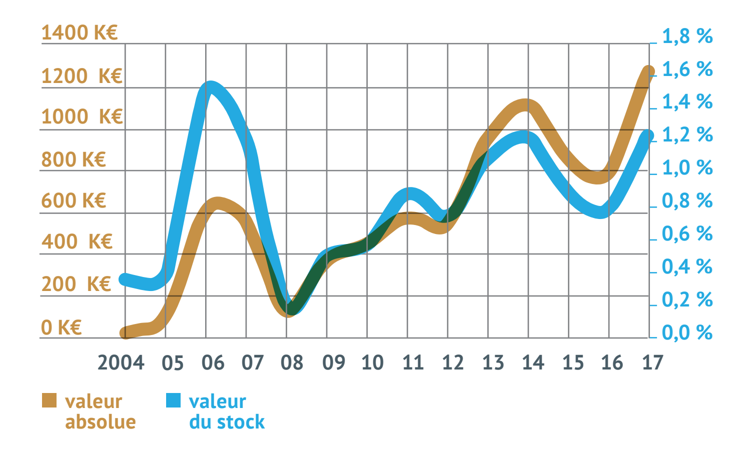
Ces deux courbes suivent des évolutions relativement corrélées.



Depuis 2008, deux tendances sont notables :
- Une **hausse progressive** du coût net de la gestion patrimoniale
  - un patrimoine qui génère, à stock équivalent, des recettes de loyers plus faibles ;
  - du gardiennage dont les coûts sont en forte augmentation.

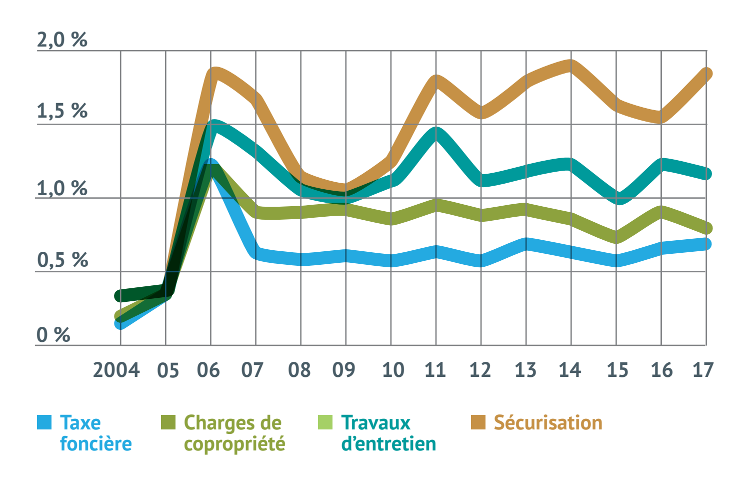
- Une certaine **volatilité** du coût de la gestion du stock notamment dûe au poste «frais de gardiennages» dont les montants sont variables d'une année sur l'autre (356 k€ de différence entre 2016 et 2017 par exemple

Evolution du coût net de la Gestion Patrimoniale
En valeur absolue et relativement à la valeur du stock



Nature des travaux d'entretien par nature de biens

Evolution des principaux postes de dépense liés à la gestion du patrimoine de l'epfl du Dauphiné

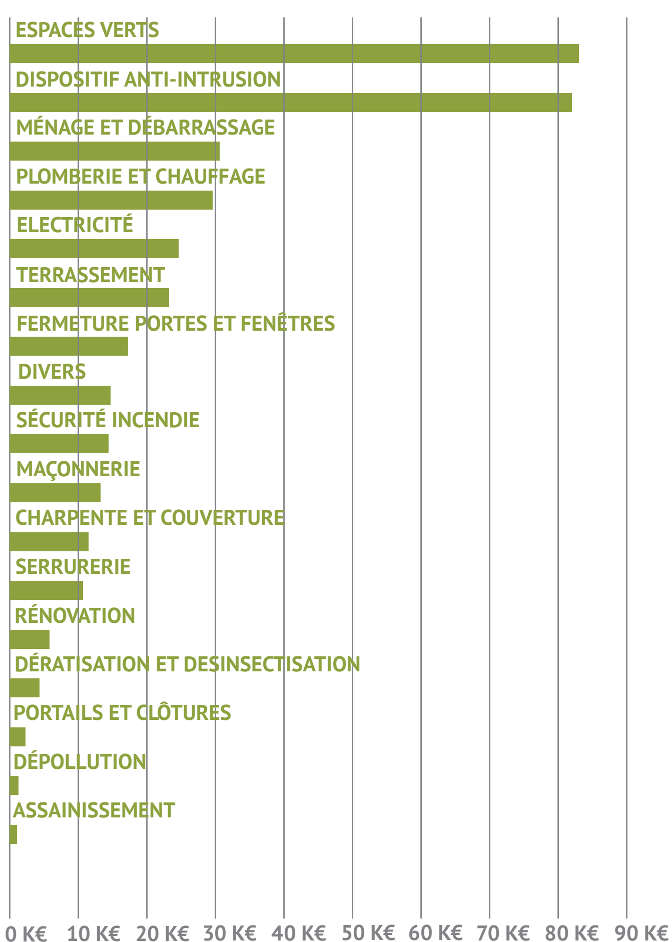


Deux postes dominent les dépenses de gestion patrimoniale : la taxe foncière et la sécurisation des biens
- Assez logiquement, le coût de la taxe foncière est assez stable.
- Les frais de copropriété sont en baisse, liés à la sortie du stock de l'établissement de certains immeubles de bureaux. Le phénomène sera encore notable sur 2018.
- Les montants de travaux ou entretiens sur biens immobiliers sont relativement stables. Le pic de 2011 est lié à des mises aux normes, notamment électriques dans les sites mis en location.
- Les frais de gardiennage sont importants et volatils. Ils appellent de ce fait une vigilance toute particulière. L'arrivée de grands sites en 2018 pourrait conduire à une nouvelle augmentation notable de ce poste.

En 2017, le montant global des dépenses est stable malgré un poste « entretien des espaces verts » établi à un niveau élevé. La tendance devrait se confirmer, avec des obligations d'entretien pour lutter contre des plantes invasives telles que l'ambroisie.

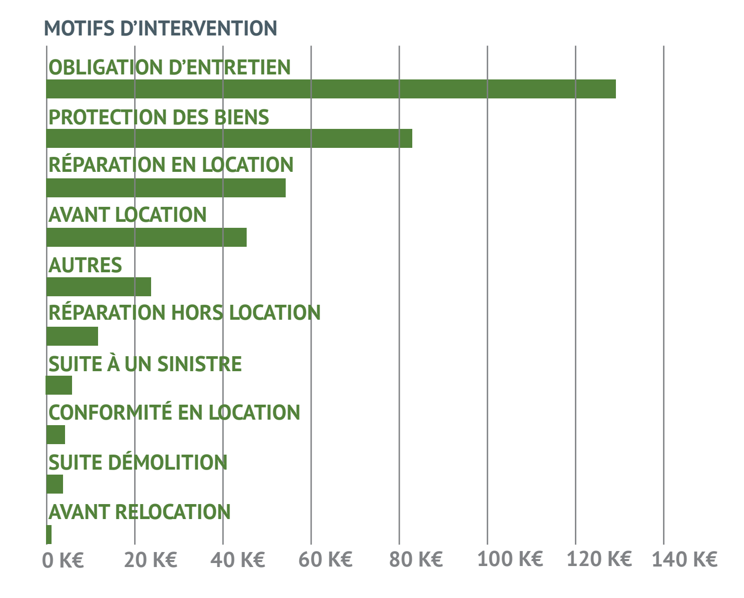
Les dispositifs anti-intrusion représentent désormais une part importante des dépenses de travaux. Ces dispositifs, couplés avec de la télésurveillance, visent à limiter les frais de gardiennage au maximum. L'année 2017 aura été, à la différence de 2016, une période durant laquelle les agressions contre le patrimoine auront été très fréquentes, nécessitant des interventions de sécurité et des dispositifs de protection mécanique.
A l'inverse, les postes de plomberie-chauffage et électricité sont à des niveaux de dépenses assez faibles sur l'exercice 2017. Ceci s'explique par une faible quantité d'acquisitions ayant une vocation locative.

Dépenses d'entretien sur biens immobiliers 2017 par type de prestation



Les motifs d'intervention en travaux sont majoritairement liés à l'activité de location des biens, que ce soit des interventions avant ou pendant une période d'occupation. Ces frais seront généralement couverts par les recettes générées par ces locations.

Dépenses d'entretien sur biens immobiliers 2017 par motif d'intervention

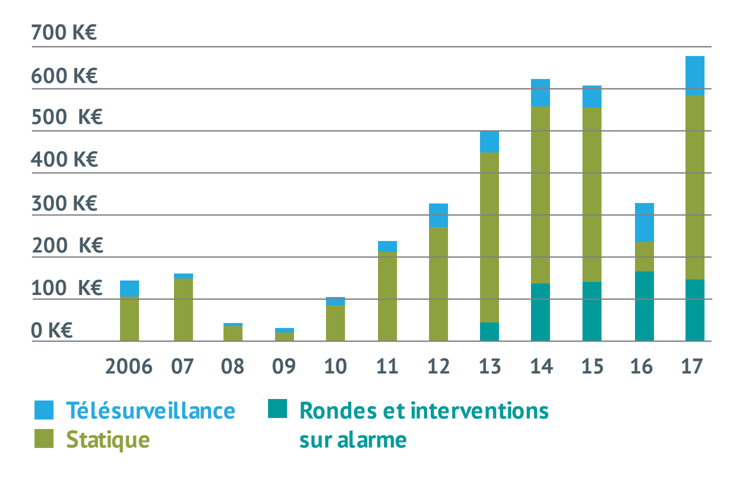


Surveillance et sécurisation : évolution par nature d'interventions

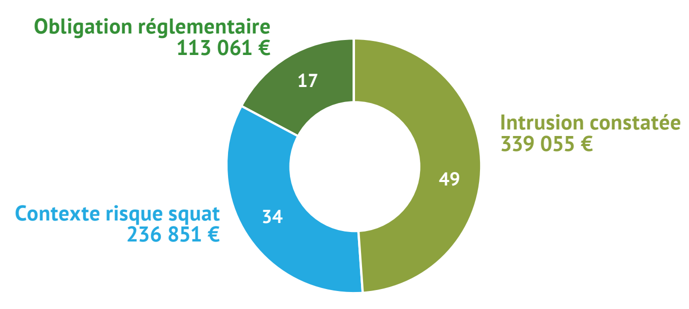
Après une année 2016 atypique, l'établissement fait face à de nouveaux enjeux de gardiennage avec l'acquisition de plusieurs sites d'importance (friches et sites industriels) qui nécessitent une surveillance physique statique en 24h/24h.

La part de la surveillance par « rondes » est maintenant stabilisée et bien calibrée. Pour la télésurveillance, les dépenses augmentent légèrement mais permettent au global d'économiser des missions de surveillance statique.

Evolution des frais liés à la sécurité par type de prestation



3 motifs d'intervention : obligations réglementaires, contexte, et intrusion constatée.



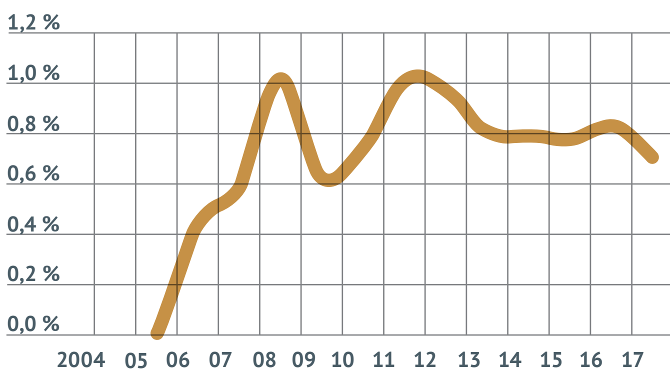
Les recettes de location

En 2017, le stock a généré moins de recettes que les années précédentes. Cette évolution s'explique par :

- la libération progressive d'un immeuble de bureaux (qui a généré jusqu'à 225 000 € de recettes annuellement) ;
- les biens entrés dans le stock ces dernières années n'étaient pas générateurs de recettes.

Ce phénomène de baisse pourrait être amplifié dans les années à venir par la cession de plusieurs propriétés qui génèrent des loyers importants.

RECETTES DES LOYERS



L’epfl du dauphiné l’ingénierie au service de ses membres



2017 voit un développement des études de capacité en amont des décisions. La quinzaine d'études de capacité et de faisabilité technico-économiques menées semblent ainsi satisfaire le besoin des élus à disposer rapidement et à moindre coût d'une première approche fiabilisée.

Ingénierie foncière : définition des enjeux fonciers d'un territoire, définition d'une stratégie foncière locale ...

Une nouvelle nature de sollicitation dans la définition des stratégies foncières des territoires apparaît cette année : l'analyse des OAP des PLU et PLUi.
La planification de l'urbanisme communal et intercommunal définit des espaces préférentiels de développement avec une pré définition des projets.
Cette prédéfinition est réglementaire et spatiale, mais l'aspect foncier n'est pas toujours approché ou insuffisamment analysé.
L'epfl du dauphiné est sollicité pour réaliser cette approche foncière, et définir la faisabilité technico-économique de ces OAP.
Ces sollicitations mettent en évidence la nécessité d'associer l'établissement en amont de ces documents de planification et la prise en compte impérative de l'aspect foncier dans toutes les étapes de la réalisation de ces documents de planification.

Ingénierie urbaine : étude de capacité/ opportunité – étude de faisabilité économique

Cette étude d'ingénierie urbaine est maintenant un classique du service de l'epfl pour ses membres et un élément important de l'aide à la décision des communes et epci dans la réalisation des acquisitions foncières.



Site Louis Armand, Voreppe

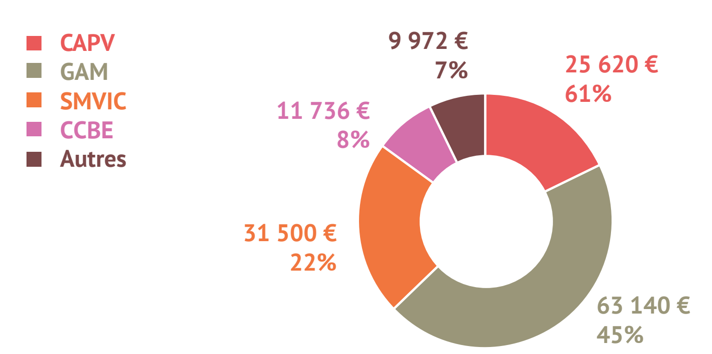
Ingénierie du bâtiment, du proto-aménagement ...

De la même manière, l'epfl se positionne sur les études techniques du bâtiment et du proto-aménagement pour apporter à ses membres l'ensemble des éléments techniques et financiers des opérations avant la décision de faire.

Ces interventions sont financées par les fonds propres de l'epfl du dauphiné et constituent ainsi une aide apportée à ses membres.

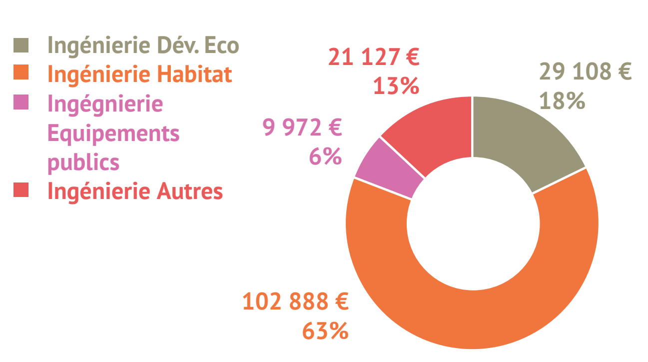
Sollicitation des territoires en ingénierie :

Bien que la Grenoble-Alpes Métropole dispose d'une ingénierie interne importante, l'epfl du dauphiné est sollicité de manière régulière pour ses compétences techniques sur les volets fonciers, études urbaines et proto-aménagement
Pour les autres territoires membres, l'epfl du dauphiné est une porte d'entrée de l'ingénierie de projet. Par l'interrogation de la problématique foncière, les élus objectivent leurs choix d'urbanisme et de développement local. L'accompagnement de notre établissement constitue un élément d'aide à la décision.



Nature des sollicitions des territoires :

La spécificité historique de l'epfl du dauphiné d'intervenir en milieu urbain (pour mémoire membre fondateur : Grenoble Alpes Métropole) se traduit encore aujourd'hui par une sollicitation importante dans les dossiers à vocation « habitat », bien qu'aujourd'hui, ce type d'ingénierie soit sollicité par tous les territoires urbains, périurbains ou ruraux.

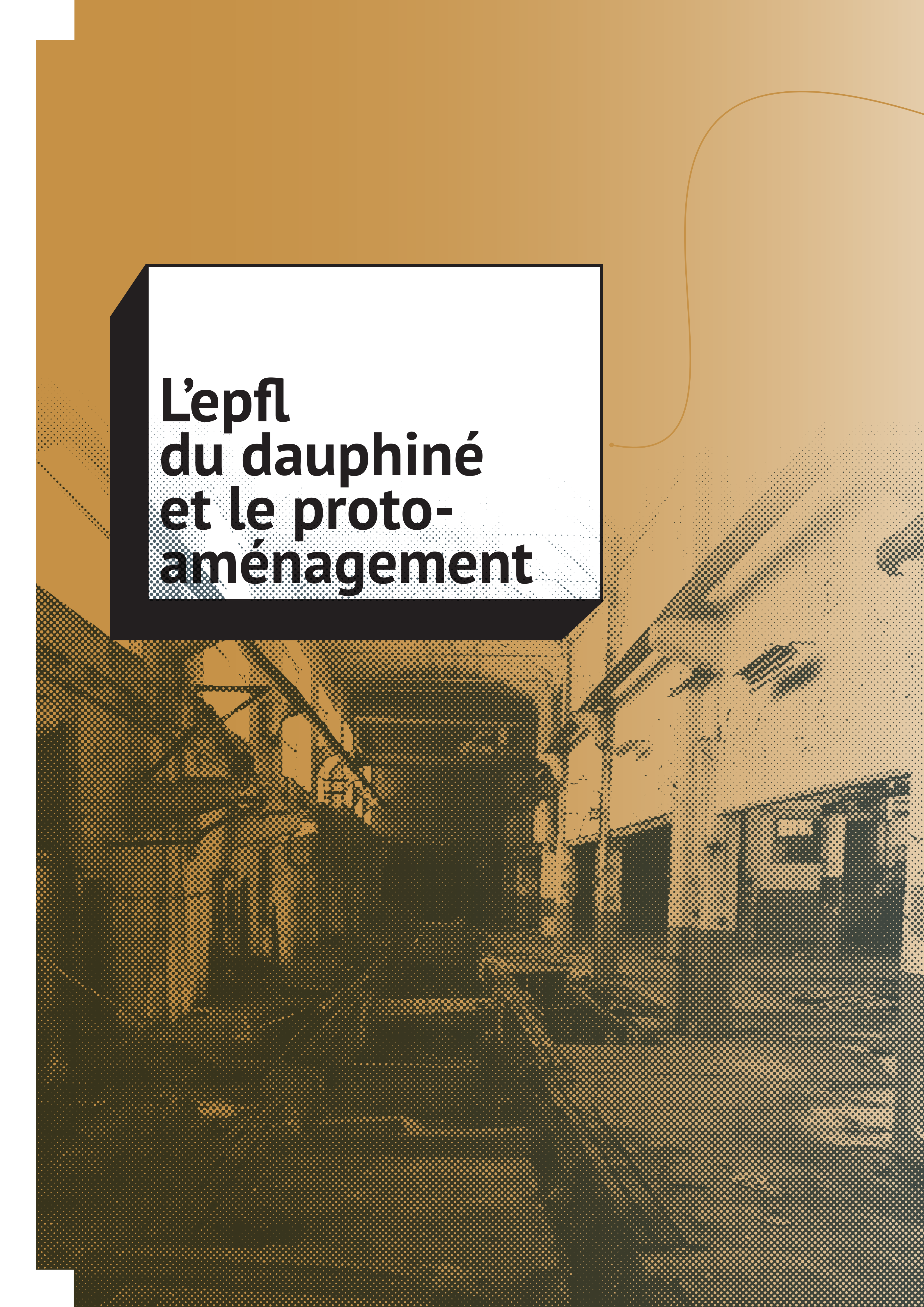



POSTE DE LIVRAISON GAZ
CLIENT
16
EN CAS D'INCIDENT PRÉVENIR
24h/24
0438120809
DÉFENSE D'AFFICHER





Site à Tullins-Fures



L'epfl du dauphiné et le proto-aménagement

L'epfl : maître d'ouvrage du proto-aménagement

Le suivi des chantiers en 2017

2016 avait vu la programmation et le lancement des études de plusieurs sites d'ampleur.
Certaines opérations ont été suspendues pour des raisons extérieures au fonctionnement de l'epfl. Ainsi par exemple le site de l'ancien collège des Saules a trouvé un usage temporaire dès la rentrée de septembre 2017 pour l''accueil des élèves du collège Aubrac de la Villeneuve à la suite de son incendie.

Plusieurs autres chantiers sont menés à leur terme ou en cours de finalisation :

- Phase 2 du traitement de la pollution du site industriel BECKER à Pont de Claix ;
- Finalisation de la déconstruction du site POINT P à Grenoble avant la mise en œuvre des travaux de dépollution en vue de la réalisation d'une opération destinée à recevoir un groupe scolaire et une opération de logements
- déconstruction partielle du site INEO à Pont de Claix en vue de la réalisation d'une opération de restructuration d'ampleur, en lien avec l'arrivée de la ligne A.

Cette année 2017 voit la reprise confirmée des sollicitations en proto-aménagement et les perspectives 2018 permettent de connaître déjà une dizaine de chantiers, dont plusieurs friches industrielles conséquentes sur les Communes du Grand-Lemps, de Tullins et de Voreppe.

CRISALID – démonstrateur/incubateur de r&d pour les techniques de dépollution.

Idée présentée lors de la journée technique de l'ADEME en 2016 à Paris, l'analyse de la faisabilité d'un partenariat entre l'epfl et des bureaux d'études se poursuit.

L'epfl - propriétaire foncier – bénéficie d'un temps long avant l'aménagement ; les bureaux d'études ou entreprises du domaine de la dépollution sont à la recherche de sites d'expérimentation.

Ce partenariat se traduit par le projet CRISALID : Centre de Réflexion Isérois en Aménagement Durable, initié par l'epfl du dauphiné avec le bureau ENVISOL.
2018 verra la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC).





L’action de l’epfl du dauphiné se concrétise

Pose des premières pierres

Les Sources – Meylan - HLS

Pose de la 1ère pierre d'une opération de 85 logements dont 25 logements locatifs sociaux, 9 logements en accession sociale à la propriété et 51 logements en accession libre. Déconstruction partielle sous maîtrise ouvrage epfl du dauphiné - Opération réalisée par GRENOBLE HABITAT

Début du portage : 2007-2013
Fin du portage : 2016
Emprise foncière : 5 500m²
Volumes financiers
- Acquisition : 2M€
- Proto-aménagement : 250 K€
- Cession : 2.44 M€







La Giraudière / Les Coins – Varces
Allieres et Risset – HLS

Pose de la 1ère pierre d'une opération de 190 logements dont 44 logements locatifs sociaux sur une période 2016 - 2022, Opération réalisée par CM CIC IMMOBILIER.
Tranche 1 : 64 logements pour une emprise de 5358 m^2 et une surface plancher de 4 536 m^2, dont 34 logements en collectif accession libre (2 142 m^2 SP), 26 en collectif locatifs sociaux (1 884 m^2 SP), 4 logements individuels en accession (360 m^2 SP) et 1 local d'activité (150 m^2 SP).

Opération
Début du portage : 2007-2013
Fin du portage : 2016-2018-2020
Emprise foncière : 4ha
Volumes financiers
Acquisition : 2,69 M€
Cession : 2.72 M€

Tranche 1 :
Début du portage : 2007
Fin du portage : 2015
Emprise foncière : 1ha
Volumes financiers
Acquisition : ~717 K€
Cession : ~765 K€







AFG – Coublevie - RU

Pose de la 1ère pierre d'une opération de bail à construction portant sur l'édification d'une maison d'accueil spécialisée pour adultes autistes comprenant la création de 30 places en hébergement permanent, 10 places d'accueil temporaire, 24 places de stationnement, pour une surface plancher totale de 2 722 m² et une emprise foncière de 4 640 m². Opération réalisée avec l'Association AFG Autisme.

Début du portage : 2016
Durée du bail : 55 ans
Redevance : 542 K€





L'équipe de l'epfl du dauphiné :

Philippe Fages
Directeur
t. 04 76 59 59 83

Christophe Bardet
Directeur adjoint
t. 04 76 59 57 05

Florence Salvetti
Responsable juridique et des mutations foncières
t. 04 76 59 56 69

Mélanie Dumond
Collaboratrice juridique
t. 04 57 04 43 84

Iman El Yamani
Chargée de suivi budgétaire et comptable
t. 04 76 59 56 05

Olivier Pépin
Comptable
t. 04 57 38 50 86

Antoine Pette,
Elisabeth Chepizhenko
Chargés de gestion immobilière
Frédérique Veyron - assistante
t. 04 76 56 57 69

Jean Clemenceau
Chargé de mission Systèmes Informations géographiques
t. 04 76 59 28 48

Carole Barthes
Chargée d'études valorisation du stock et études urbaines
t. 04 76 59 28 59

Marion Milesi
Assistante de direction
t. 04 76 59 56 56
f. 04 76 59 59 94

www.epfl-dauphine.fr
contact@epfl-dauphine.fr

Crédits photos : Vianney Thibaut,
Conception graphique :
Laboratoire irb, Simone Burth
Impression : Couleurs Montagne
juillet 2018





établissement public
foncier local du dauphiné
3, rue Malakoff
Immeuble Le Forum
38000 Grenoble
t. 04 76 59 56 56

www.epfl-dauphine.fr
contact@epfl-dauphine.fr